



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NUAILLÉ



Modification n°1



Approuvé le 08/11/2013  
Modification simplifiée n°1 le 30/10/2015  
Modification simplifiée n°2 le 19/11/2018  
Modification n°1 le 20/06/2022



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>1 – DOSSIER DE MODIFICATION.....</b>	<b>5</b>
1-1 – ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	6
1-2 – OUVERTURE À L'URBANISATION DU LOTISSEMENT SECTEUR DU FRÊNE.....	7
1-2-1 – UNE INSUFFISANTE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE.....	7
1-2-2 – QUALIFICATION DU BESOIN.....	8
1-2-3 – POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE.....	8
1-2-4 – RÉFLEXION SUR LE CHOIX DU SECTEUR POUR LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG.....	11
1-2-5 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR L'AGRICULTURE.....	15
1-2-6 – DÉFINITION DU PROJET.....	24
1-3 – SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ.....	27
<b>2 – PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES ET DU PADD DU PLU.....</b>	<b>28</b>
2-1 – COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME.....	29
2-2 – COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ET NORMES SUPÉRIEURS.....	30
2-2-1 – LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE.....	30
2-2-2 - LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	33
2-2-3 LES DOCUMENTS CITÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	33
2-3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	33
<b>3 – EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES.....</b>	<b>38</b>
3-1 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU....	39
3-2 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ.....	40
3-3 – RÉDACTION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUB.....	41
3-4 – MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	51
<b>4 – ADDENDUM AU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>54</b>
4-1 – ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	55
4-1-1 PAGE 163-164 – LA DÉFINITION DES ZONES.....	55
4-1-2 – PAGE 170 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	56
4-1-3 – PAGE 171 – PRÉSENTATION DU TABLEAU DES SURFACES.....	56
4-1-4 – PAGE 174-175-177 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, INTÉGRATION ET VALORISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET.....	57
4-2 – ANNEXES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU DE NUAILLÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 151- 5 DU CODE DE L'URBANISME.....	59
<b>5 – ANNEXES .....</b>	<b>60</b>
Annexe 1.....	61
Annexe 2.....	62

## PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nuillé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 2013, a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées le 30 octobre 2015 par le Conseil Municipal de Nuillé et le 19 novembre 2018 par le Conseil de Communauté de l'Agglomération du Choletais (AdC).

La modification s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir :

La modification :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le Conseil de Communauté de l'AdC a motivé l'ouverture à l'urbanisation par délibération en date du 22 novembre 2021 annexé à ce dossier.

La présente note est le support de l'examen au cas par cas par lequel la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) se prononcera sur la nécessité de soumettre ou non le projet de modification à évaluation environnementale, conformément aux articles L. 122-4 et L. 122-5 du code de l'environnement. Elle est également soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le respect de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Elle fera également partie intégrante du dossier soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

---

# 1 – DOSSIER DE MODIFICATION

---

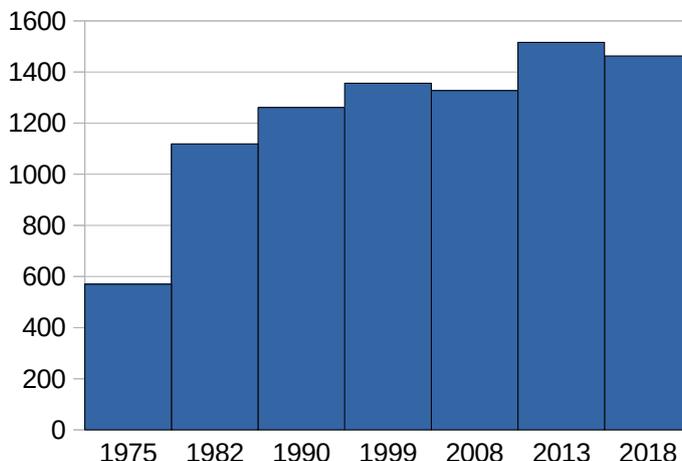


## 1-2 – OUVERTURE À L'URBANISATION DU LOTISSEMENT SECTEUR DU FRÊNE

### 1-2-1 – Une insuffisante production de logements sur la commune

Le positionnement géographique de la commune de Nuillé en fait une commune attractive, avec un bon niveau de desserte et une proximité directe avec la ville de Cholet. La population nuillaise a fortement progressé dans les années 1970 et 1980, profitant de l'important développement économique de la région choletaise, puis a connu une hausse plus mesurée dans les années 1990. C'est à partir de 2006 que l'on enregistre une reprise démographique avec de nouvelles opérations d'aménagement (le lotissement de Guignefolle suivi de la ZAC de Guignefolle).

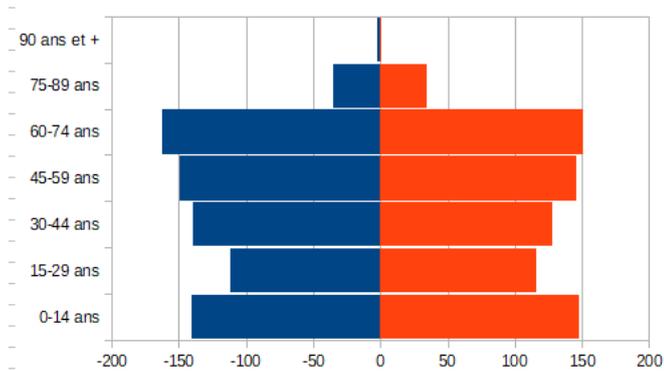
Évolution de la population de Nuillé



Le graphique ci-dessus témoigne de cette hausse de la population suite à la conception de la ZAC de Guignefolle, faisant passer de 1327 (2008) à 1516 (2013) le nombre d'habitants. Depuis 2003, trois secteurs ont fait l'objet d'aménagement pour de l'habitat :

- Lotissement de Guignefolle (2003) : 28 logements
- ZAC de Guignefolle - Tranche 1 (2007) : 48 logements
- ZAC de Guignefolle - Tranche 2 (2011) : 57 logements

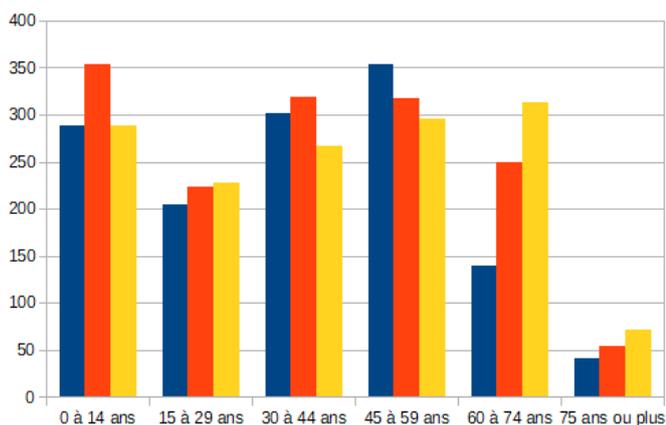
Pyramide des âges et évolution de la population par tranche d'âge



■ Femme  
■ Homme

Le desserrement des ménages, l'arrivée de ménages sans enfants, ont notamment été des facteurs d'une croissance démographique plus faible du début des années 2000, également visible sur le graphique ci-dessus.

Les deux graphiques ci-joints mettent en évidence l'évolution de la population par tranche d'âge. Entre 2008 et 2018, la part des 60-74 ans a plus que doublé, passant de 140 à 313. En revanche, sur cette même période, la part des 0-14 ans n'a pas augmenté. Elle était de 288 en 2008, avec une hausse à 353 en 2013, pour finalement chuter à 188 de nouveau.



■ 2008  
■ 2013  
■ 2018

La réalisation de la ZAC de Guignefolle, depuis 2007, avec une offre de foncier à un prix élevé, a eu pour conséquence une baisse significative de l'installation de ménages avec enfants sur le territoire communal.

Aujourd'hui, ces évolutions démographiques ont des répercussions directes sur les services, équipements, et associations de la commune. La fermeture de deux classes (une dans chaque école, publique et privée), ainsi que des associations communales impactées par cette baisse de population, sont avant tout un premier constat.

Également, la commune recense une forte demande de la part de jeunes familles désireuses d'habiter sur Nuillé et contraintes de s'installer ailleurs. Cette observation se confirme au regard de la pratique de prix élevés au sein de la ZAC de Guignefolle, privant ainsi les primo-accédants, ménages avec jeunes enfants, de s'installer sur la commune.

Compte tenu d'une consommation mesurée d'espaces agricoles et naturels avec pour seul secteur ayant accueilli du logement depuis 15 ans (2006), la ZAC de Guignefolle d'une surface de 8 hectares, la commune de Nuillé souhaite aujourd'hui légitimement pouvoir accueillir de nouveaux habitants sur son territoire afin d'inverser cette tendance constatée depuis maintenant plusieurs années et de favoriser un regain et une vitalité du centre-bourg. Étant donné l'achèvement de la commercialisation de la ZAC de Guignefolle, de la mobilisation de certaines dents creuses (cf *partie 2-3* de la présente notice), et de l'absence de zone 1AU au PLU, la commune de Nuillé ne dispose aujourd'hui d'aucune réserve foncière mobilisable à court terme.

Considérant son positionnement stratégique sur l'axe Cholet – Lys-Haut-Layon – Saumur et sa proximité directe avec la ville de Cholet, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) établit que la croissance démographique de Nuillé est amenée à progresser. Les objectifs du SCoT en matière d'habitat mettent en avant un besoin de construction de l'ordre de 12 logements par an pour répondre aux besoins en logements induits par ces perspectives démographiques.

Aujourd'hui, la pratique de prix élevés dans la ZAC de Guignefolle a ralenti les objectifs démographiques de la commune de Nuillé, avec une offre de logements dans la ZAC qui était en inadéquation avec les réels besoins sur la commune (primo accédants, jeunes ménages, familles).

### **1-2-2 – Qualification du besoin**

En parallèle des objectifs inscrits dans le SCoT, l'AdC élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) composé d'un volet Habitat (H) via la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat. Le calendrier de l'élaboration du PLUi-H projette une approbation pour le second semestre de 2023. Considérant les délais de délivrance d'un permis d'aménager qui ne pourrait avoir lieu avant début 2024, ainsi que la durée des travaux de l'ordre de 10 à 12 mois, la commercialisation des lots ne pourrait s'opérer avant fin 2024 - début 2025.

En parallèle, compte tenu de la commercialisation achevée des derniers terrains dans la ZAC de Guignefolle, la commune de Nuillé ne dispose, aujourd'hui, d'aucune autre offre de terrains à bâtir d'ici 2024.

Au regard des objectifs de production de logements inscrits au SCoT, soit un besoin de 12 logements par an, les besoins en logements sont calculés sur la période 2021-2024. Par conséquent, dans l'attente de l'approbation du PLUi-H, et vu le besoin de produire une moyenne de 12 logements par an, la commune de Nuillé doit ainsi prévoir la réalisation de 48 logements (12 logements X 4 ans = 48 logements) entre 2021 et 2024.

### **1-2-3 – Potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine**

Afin d'appréhender au mieux les besoins en logements sur la commune d'ici l'approbation du PLUi-H, un état des lieux du potentiel pouvant accueillir du logement au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que du taux de vacance, est dressé.

Dans ces calculs de potentiel sont pris en compte à la fois les projets relevant du renouvellement urbain ou du comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine, ainsi que ceux faisant l'objet du remplissage de la ZAC de Guignefolle, dernière consommation foncière enregistrée sur la commune en

tant qu'extension. Ces deux typologies font partie intégrante de l'enveloppe urbaine, considérant que le foncier de la ZAC a été inclus à l'enveloppe urbaine dès lors que les travaux de celle-ci ont débuté et que la fonction même de l'utilisation du sol a changé (zonage A vers U au PLU dès 2013).

### a- Potentiel identifié en enveloppe urbaine

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Nuailly fait état de deux typologies de secteurs pouvant accueillir du logement dans l'enveloppe urbaine :

**1/** en priorité sur des entités végétales ("dents creuses") adaptées à la réalisation de logements. Depuis l'approbation du PLU en 2013, plusieurs secteurs identifiés comme dents creuses (notamment identifiés à la carte du PADD) ont été mobilisés. La partie 2-3 de ce présent dossier de modification, relatif à la compatibilité du projet avec le PADD du PLU, recense ces secteurs ayant été mobilisés.

**2/** dans la mesure du possible sur des îlots urbains, des espaces bâtis à restructurer ou à requalifier. Ces îlots urbains sont plus difficilement mobilisables par la complexité de leur aménagement : propriétaires pluriels, démolition, coûts financiers pour la collectivité, activités en place, division parcellaire sur du foncier non maîtrisé par la commune... Ils représentent, pour l'essentiel, des parcelles déjà construites, à requalifier. Le PADD les identifie comme difficilement mobilisables, mais les met cependant en avant afin d'avoir connaissance de potentiels sur le long terme.

La carte ci-dessous recense, au sein de l'enveloppe urbaine, les îlots urbains identifiés comme pouvant accueillir du logement.



1. Ces parcelles comprennent l'ancienne station service désaffectée, et des habitations de propriétaires privés. Ce projet exige une réflexion sur un temps long en raison des coûts d'acquisition du foncier, de démolition, et de réhabilitation.
2. Ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés, et sont identifiées à des fins d'éventuelles divisions parcellaires, ou pouvant accueillir une construction, sur lesquelles la commune n'est pas en mesure d'agir.
3. Des entreprises sont implantées sur ces parcelles. Leur identification en tant que potentiel pour du logement a vocation à permettre, sur un temps très long, à envisager du logement si les entreprises sont amenées à se délocaliser en zone d'activités économiques lorsqu'elles auront d'éventuels besoins d'extension.
4. Cette parcelle correspond à une aire de stationnement / giratoire au sein du lotissement de La Borderie. La configuration urbaine et les nuisances ne rendent pas propices une priorisation de ce secteur pour l'accueil de logements.
5. Cette parcelle, libre de construction, est de propriété privée.

L'ensemble de ces secteurs, pour les raisons évoquées précédemment, sont plus difficilement aptes à recevoir du logement. La mobilisation du foncier tend à allonger la durée de mise en place d'une opération immobilière et à ce jour, les réflexions n'étant pas suffisamment avancées, il est trop tôt pour pouvoir envisager un projet d'habitat sur ces secteurs dans une temporalité courte. L'étude de ces différents secteurs met ainsi en évidence une dureté foncière forte, par la complexité d'acquérir ou de mobiliser ce foncier, en particulier sur une temporalité courte, d'ici l'approbation du PLUi-H.

#### **b- Taux de vacance**

Le taux de vacance des logements est défini par le nombre de logements libres de tout occupant lors de la réalisation d'un recensement, sur l'ensemble des logements. Ce taux de vacance, inévitable (notamment le temps nécessaire de rotation dans le cadre d'une vente ou d'une location), est considéré comme une variable déterminant la tension du marché de l'habitat sur un territoire donné. Un taux de vacance est caractérisé de "raisonnable" autour de 6 - 7 %, car il représente un seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels. Au-delà de 7 %, ce taux peut signifier qu'il y a alors une surabondance de l'offre au regard de la demande. A l'inverse, un taux inférieur à 6 % est représentatif d'une forte tension sur le marché du logement avec une faible offre au regard de la demande.

Sur la commune de Nuaille, le taux de vacance est de 5,5 % (*source INSEE, janvier 2021*), reflétant une offre de logements inférieure à la demande. Il se traduit par une tension forte sur le marché du logement, et une rotation extrêmement rapide des biens sur le marché. Avec un taux de vacance inférieur à la moyenne, la commune ne recense pas de vacance structurelle de son parc de logements.

La dureté foncière recensée sur le bourg de Nuaille, bridant les opérations urbaines, couplée d'un taux de vacances tendant vers une tension du marché du logement, sont parmi les indicateurs représentatifs de la difficulté à proposer une offre de logement en adéquation avec la demande. En cohérence avec les objectifs du SCoT et du PADD du PLU, l'offre de logement peut également s'opérer, dans ces circonstances, par des extensions du bourg.

Le PLU en vigueur dispose d'une réserve foncière inscrite en 2AU pour une surface totale de 2,7 hectares. Conscients de la nécessité de rationaliser le foncier, les élus de Nuaille souhaitent proposer une nouvelle offre de logements qui se veut mesurée. Pour cela, la présente modification pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone porte seulement sur la moitié de la surface de la zone 2AU, soit 1,3 hectare permettant ainsi d'accueillir 22 logements d'ici 2024.

## 1-2-4 – Réflexion sur le choix du secteur pour le développement du bourg

### a- De fortes pressions autour du bourg de Nuillé

Aujourd'hui, plusieurs contraintes d'ordres différents viennent compromettre le développement du bourg et expliquent sa configuration. Le territoire communal étant en grande majorité concerné par le massif forestier de Nuillé-Chanteloup, les possibilités d'extension du bourg se voient limitées. Ces différentes contraintes, recensées ci-dessous, justifient les choix, contraints mais réfléchis, du site le plus propice à accueillir une opération d'habitat :

- **Nord** : le Nord du bourg de Nuillé se situe en limite communale avec la commune de Trémentines. Le développement du bourg ne peut donc pas s'envisager sur la frange Nord.
- **Est** : d'importantes surfaces en zones humides en tête de bassin ont été identifiées sur tout le secteur Est du bourg. Par application du principe Éviter – Réduire – Compenser (ERC), l'urbanisation de ce site est exclue.
- **Sud** : le secteur Sud du bourg comprend des zones humides importantes, et en interface directe avec le massif forestier, identifié comme une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et comme un réservoir de biodiversité au SCoT et au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Par application du principe ERC, l'urbanisation de ce secteur est à éviter.
- **Ouest** : la frange Ouest du bourg comprend la zone d'activités économiques de proximité de la Caille. La configuration et la vocation économique de ce secteur sont de fait peu compatibles avec la volonté d'y aménager un secteur d'habitat.

La carte ci-dessous récapitule les contraintes rencontrées autour du bourg de Nuillé et motive la localisation projetée du projet :

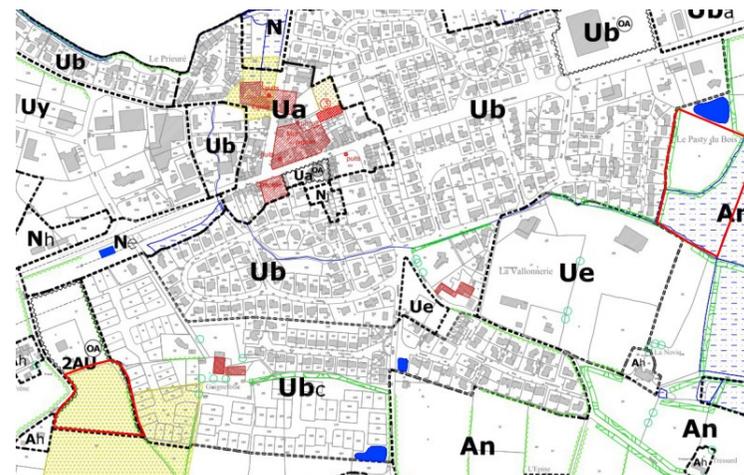


La commune, consciente de ces contraintes et des difficultés rencontrées, a acté dans son PLU en 2013, l'inscription d'une zone 2AU en limite Sud-Ouest pour une future extension à vocation d'habitat, compte tenu des contraintes les moins impactantes. Ce secteur, bien qu'étant en extension sur de la zone agricole, est le plus propice pour un développement du bourg. Un siège d'exploitation se situe à proximité, au Sud de la zone 2AU, à une centaine de mètres des logements projetés les plus proches. La limite Sud de la zone 2AU est établie en cohérence avec la localisation du siège d'exploitation afin de respecter la distance minimale des 100 mètres obligatoire entre un siège d'exploitation agricole spécialisé dans l'élevage et des habitations.

#### **b- Justification de la délimitation du site**

Le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU et plus précisément de l'inscrire ainsi au PLU s'est opéré selon des choix multicritères. Deux sites ont été étudiés pour cette ouverture à l'urbanisation. La sélection du site a été réalisée par une approche itérative, à l'aide d'une analyse multicritères.

Le secteur comparé est localisé dans la continuité du lotissement Le Pasty du Bois, à l'Est, tel que représenté sur la carte ci-dessous :



Le tableau ci-dessous met ainsi en évidence les avantages et inconvénients de chacun des deux sites :

	<b>Zonage</b>	<b>Connexion au bourg</b>	<b>Environnement</b>	<b>Agriculture</b>	<b>Foncier</b>
<b>Zone 2AU du PLU</b>	- Parcelle inscrite en 2AU au PLU, zonage dédié à une extension du bourg sur le long terme	- Secteur en continuité directe de la ZAC de Guignefolle (destination habitat), comprenant des raccordements de voirie déjà existants - Cheminements doux existants et inscrits à l'OAP dans le PLU	- Contraintes environnementales mesurées : aucune zone humide	- Présence d'un siège d'exploitation au Sud du secteur - Parcelles exploitées par Madame Sandrine Cottenceau	- La commune est propriétaire du foncier - La commune ayant acquis le foncier + la parcelle étant inscrite en zone 2AU = une modification du PLU est possible
<b>Secteur à l'Est du bourg</b>	- Parcelle inscrite en zone An au PLU, zone agricole inconstructible	- Secteur proche de la zone d'équipements comportant le stade et le skatepark mais plus déconnecté des secteurs d'habitat (pas de connexion possible avec le secteur d'habitat le plus proche, rendant plus compliquée la connexion de ce secteur avec le bourg, accès viaire compliqué) - Proximité de l'école primaire publique, mais raccordement direct entre le secteur et l'école plus compliqué (accès viaire et cheminements doux)	- Enjeux environnementaux importants : zones humides identifiées sur ce secteur et plus globalement sur tout l'Est du bourg. Ces zones humides en tête de bassin sont prédisposées à une vulnérabilité plus importante. Ces enjeux ont pesé dans le choix de développement du bourg à l'Ouest. - Ceinture verte/zone tampon entre les secteurs d'habitat et la forêt à préserver et identifiée au PADD du PLU	- Pas de siège d'exploitation à proximité - Parcelles exploitées par le GAEC Bochereau	- La commune n'est pas propriétaire du foncier : une procédure de modification du PLU ne peut s'opérer dans ce cadre-là

Les différents éléments présentés ci-dessus permettent de faire un constat des avantages et inconvénients de chacun de ces deux sites. Il en ressort les principaux éléments suivants :

Le secteur à l'Est du bourg compte un principal avantage, celui de ne pas compter de siège d'exploitation agricole à proximité. D'autres éléments viennent en revanche en défaveur de ce site, les deux principaux étant la présence de zones humides sur plus de la moitié de la parcelle (zones humides en tête de bassin), ainsi que la complexité pour connecter ce nouveau lotissement à l'enveloppe du bourg existante : le lotissement le plus proche (lotissement le Pasty du Bois) datant de 1992, n'a pas été conçu dans l'objectif d'y permettre une extension. La limite de l'enveloppe urbaine est un front entièrement bâti, avec aucune connexion viaire ou cheminement doux possible. Les raccords de voirie seraient alors conséquents et compliqués. La carte ci-dessous met en évidence les problématiques soulevées précédemment.



Concernant le secteur classé en 2AU à l'Ouest, le principal obstacle recensé concerne la présence du siège d'exploitation au Sud du site. La comparaison présentée ci-dessus met cependant en avant plusieurs points favorables à ce secteur à savoir : les impacts environnementaux sont moins prégnants en raison de l'absence de zone humide recensée, le secteur étant délimité en continuité directe de la ZAC de Guignefolle (dernière opération d'habitat) les connexions viaires et cheminements doux ont été anticipés avec des accès directs, enfin la commune est propriétaire du foncier permettant ainsi d'éviter de lancer une révision allégée du PLU et de faciliter la procédure d'évolution du PLU de la commune.

### Séquence " Éviter-Réduire-Compenser " appliquée aux enjeux environnementaux

Conscient de l'enjeu de préserver et remettre en état les écosystèmes, l'AdC et la commune de Nuaille intègrent, dès la phase de planification urbaine, les enjeux environnementaux aux opérations d'aménagement. Cela commence par un inventaire des zones de protection particulières pouvant exister (ZNIEFF ou site Natura 2000), des continuités écologiques existantes (Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT), et l'analyse des données environnementales locales (pré-localisation des zones humides et des haies du PLU, inventaire des zones humides de la commune). Après avoir compilé ces données, une synthèse des enjeux environnementaux permettra d'identifier les principales orientations à prendre pour, en premier lieu, éviter de porter atteinte aux milieux naturels.

#### a- Les zones de protection particulières

##### Zone Natura 2000

La commune de Nuaille n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire. Les deux zones Natura 2000 les plus proches sont à 24 km et 26 km. Ces deux zones sont les suivantes :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la Vallée de l'Argenton (FR5400439), située à 24 km au Sud-Est de la zone 2AU.
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (FR5200622), située à 26 km au Nord de la zone 2AU.

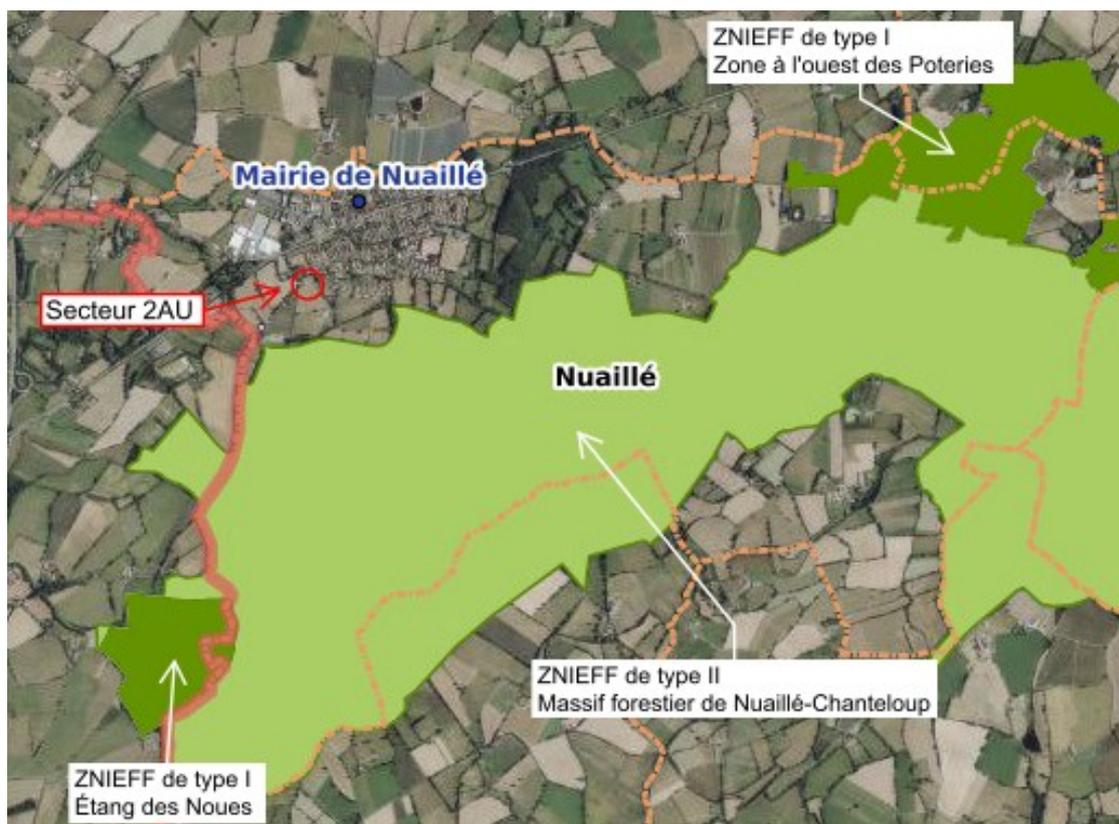


Étant donné la distance séparant le secteur pour ouverture à l'urbanisation des deux ZNIEFF les plus proches, celles-ci ne seront pas affectées par le projet.

### **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

La commune de Nuillé est concernée par trois ZNIEFF :

- Le Massif forestier de Nuillé-Chanteloup, identifié comme ZNIEFF de type II. Il est localisé à 300 mètres du secteur à ouvrir à l'urbanisation.
- La zone à l'Ouest des Poteries, identifiée comme ZNIEFF de type I. Elle est localisée à 3 kilomètres du secteur à ouvrir à l'urbanisation.
- L'Étang des Noues, identifié comme ZNIEFF de type I. Il est localisé à 2 kilomètres du secteur à ouvrir à l'urbanisation.



La ZNIEFF la plus proche du site concerné par l'ouverture à l'urbanisation est le Massif Forestier de Nuillé-Chanteloup. Ce massif est essentiellement composé de diverses essences de feuillus, et de quelques zones de futaies. L'intérêt biologique de la zone se caractérise en majeure partie par des landes, des zones marécageuses et des étangs. Ces derniers concentrent un intérêt botanique en raison de la présence de plusieurs plantes protégées. Ce massif dénombre également une grande diversité mycologique car il recense des espèces très rares ou menacées, ainsi qu'un intérêt faunistique par la présence d'oiseaux et de cervidés. Les recensements biologiques, botaniques, faunistiques cités précédemment en font un espace à forts enjeux de préservation.

La zone 2AU, dit secteur du Frêne, constitue la limite Sud et Ouest de l'extension du bourg. La ZNIEFF du Massif forestier de Nuillé-Chanteloup étant à une distance de 300 mètres, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera pas de nature à porter atteinte à cet espace d'inventaire.

Les deux autres zones d'inventaires, toutes deux localisées à 3 km et 2 km, ne seront également pas impactées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

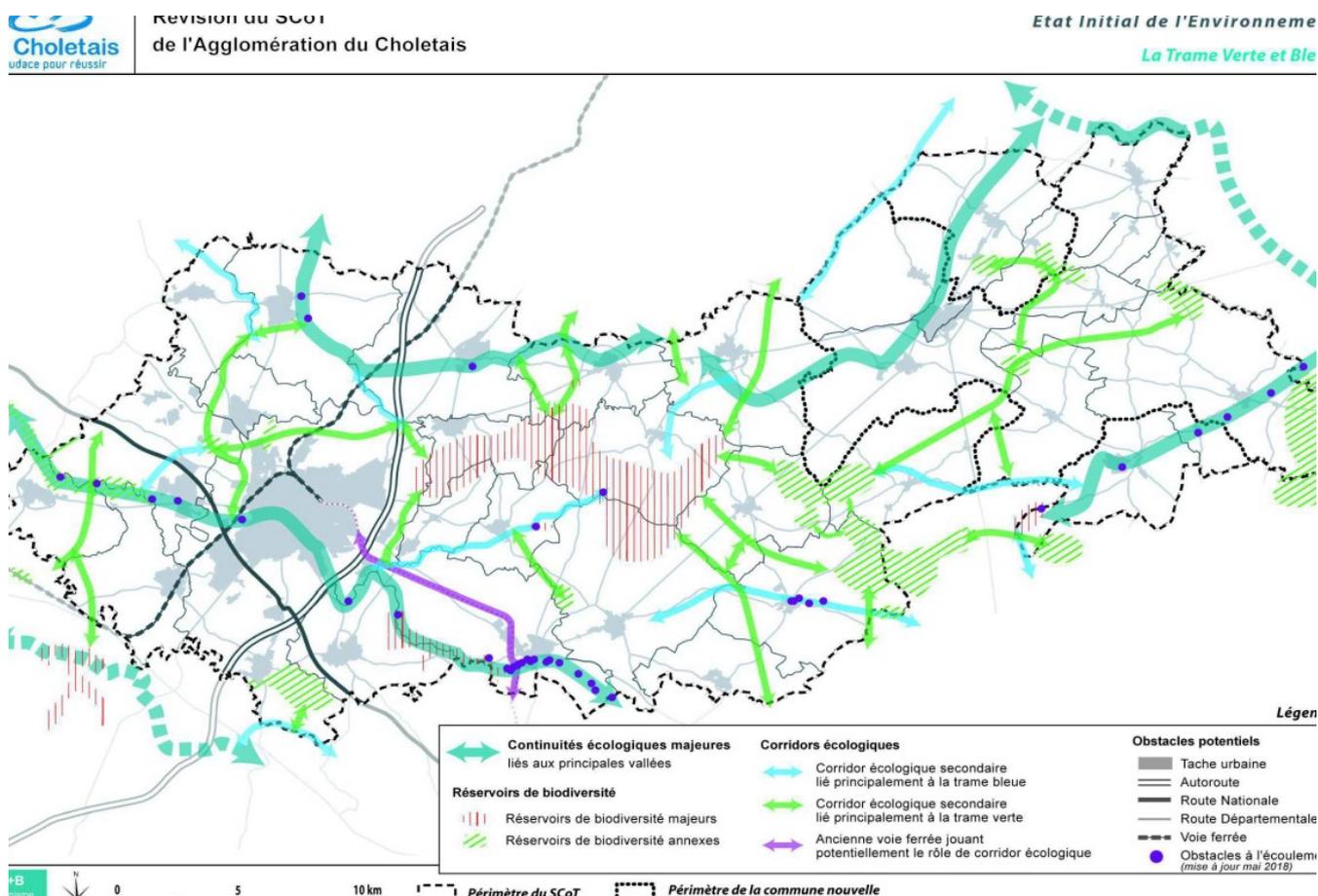
## b- Les continuités écologiques

### Échelle régionale

Outre ces deux zonages de protection des milieux, le SRCE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté préfectoral du 30 octobre 2015. L'extrait en annexe correspond à la planche du SRCE sur laquelle la commune est située. Cet extrait positionne Nuillé à proximité d'un réservoir de biodiversité s'expliquant par la présence du massif forestier de Nuillé-Chanteloup au Sud du bourg.

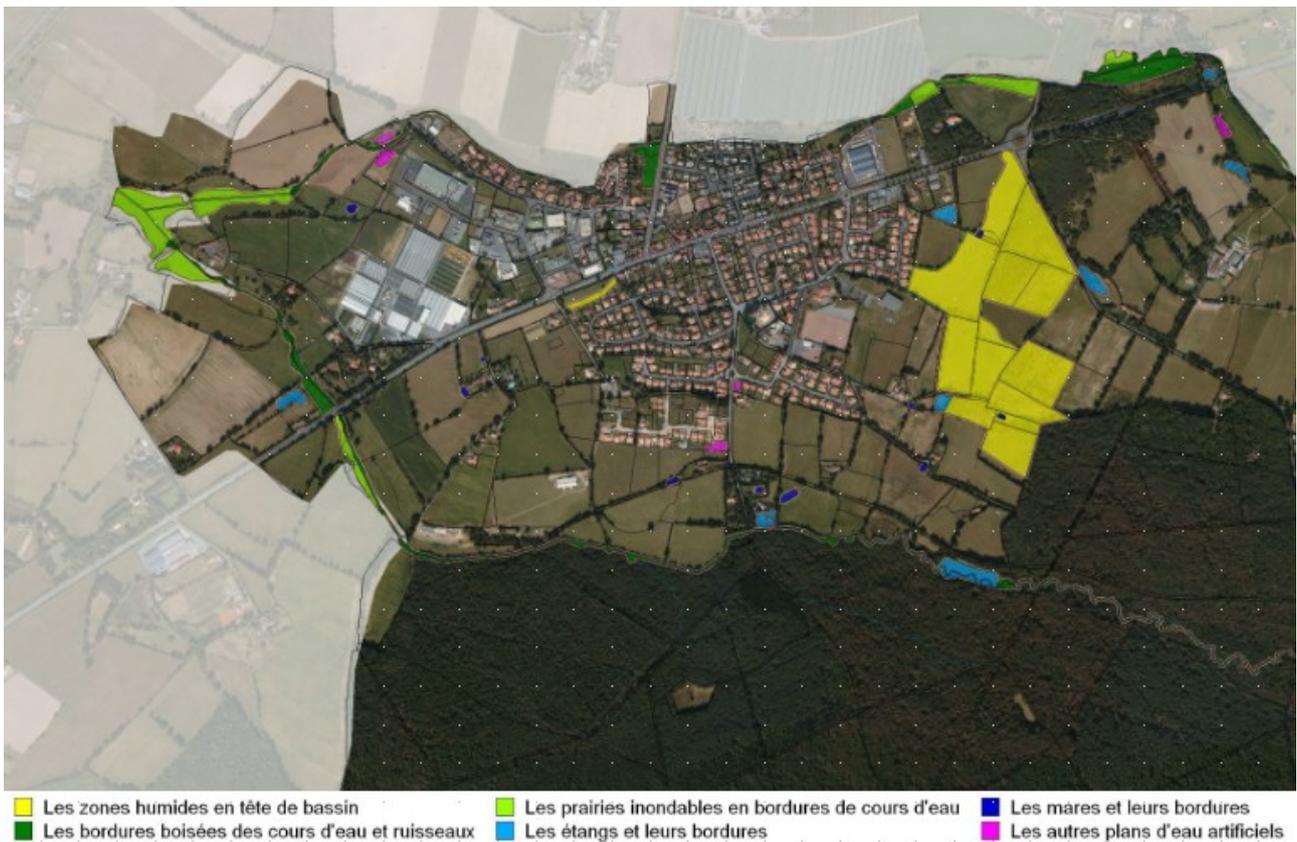
### Échelle intercommunale

Le SCoT de l'AdC a été approuvé le 17 février 2020. Dans son volet environnemental, il traduit à l'échelle intercommunale la TVB identifiée précédemment dans le SRCE à une échelle plus fine. A Nuillé, la TVB du SCoT identifie le Massif forestier de Nuillé-Chanteloup comme réservoir de biodiversité majeur. Un corridor écologique secondaire est également identifié à l'Ouest du bourg. Au regard de l'éloignement de ce corridor et de ce réservoir, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'est pas de nature à porter atteinte aux continuités écologiques identifiées au sein de la TVB, ou à leur remise en état.



### Échelle locale

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2013, la commune a fait réaliser un inventaire des zones humides. Celui-ci met en avant une typologie des zones humides relevées sur le territoire communal, présenté ci-dessous :



Outre cette prélocalisation des zones humides, la commune a fait réaliser une étude zones humides conforme à l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, précisant les critères de définitions et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, ainsi qu'une étude faune/flore/habitats du secteur du Frêne, dans le cadre de la présente modification pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU. La phase de terrain qui a permis de réaliser cette étude a été réalisée le 24 mars 2021 par temps ensoleillé avec une température de 15°C. La photo aérienne ci-dessous représente la localisation des sondages pédologiques effectués pour identifier ou non la présence de zones humides.



Le secteur se compose d'une prairie mésophile pâturée, dont l'utilisation du sol n'a pas changé au cours des 5 dernières années. Elle est entourée en partie de haies bocagères. Au Nord et Nord-Est du site, est recensée une haie arbustive haute, support d'accueil d'une flore plutôt commune, cependant caractérisée comme le milieu le plus diversifié du site. Une mare, de petite superficie (quelques mètres carrés) a été identifiée à proximité immédiate du site, en limite Nord-Est. L'enjeu écologique de la mare, en raison de l'absence d'identification d'espèces végétales sur son pourtour, a été caractérisé comme étant faible. Sur l'intégralité du site, ce sont 75 espèces végétales qui ont été dénombrées. Parmi ces espèces, aucune n'est protégée ou d'intérêt patrimonial, le diagnostic faisant état de la présence d'espèces communes et largement répandues dans la région.

L'inventaire de la faune a permis d'identifier la présence de 8 espèces d'oiseaux, espèces communes à très communes et largement répandues sur le territoire. Certaines ont été observées uniquement de passage sur le site. Les haies arbustives hautes et arbres présents sur le pourtour et à l'extérieur du site sont susceptibles d'être le support de reproduction et de nidification de ces oiseaux. Le site est par ailleurs peu susceptible d'accueillir des amphibiens, sachant qu'une seule espèce, à l'extérieur du site (proche de la mare) a été identifiée : il s'agit de la grenouille verte. Il en est de même pour les reptiles, sachant qu'aucune espèce n'a été observée sur le secteur, bien que des potentialités d'habitat aient été relevées. S'agissant des mammifères, seules des traces de sangliers au centre du site ont été observées. Les potentialités d'accueil pour mammifères terrestres sont ainsi faibles sur le site, alors que certains arbres sont susceptibles de disposer de cavités, pouvant servir de support pour les Chiroptères, malgré qu'aucun n'aient été identifiés. Le site est également peu propice au développement des insectes, aucun n'ayant été identifié sur la période estivale. Ont été identifié en revanche, en dehors du site, au Nord-Ouest, deux chênes pouvant abriter le Grand Capricorne, insecte protégé à l'échelle nationale et européenne. Ces deux chênes ont ainsi un enjeu fort par leur potentiel d'accueil d'un insecte protégé.

La carte ci-dessous recense les enjeux écologiques sur le site d'étude et son pourtour.

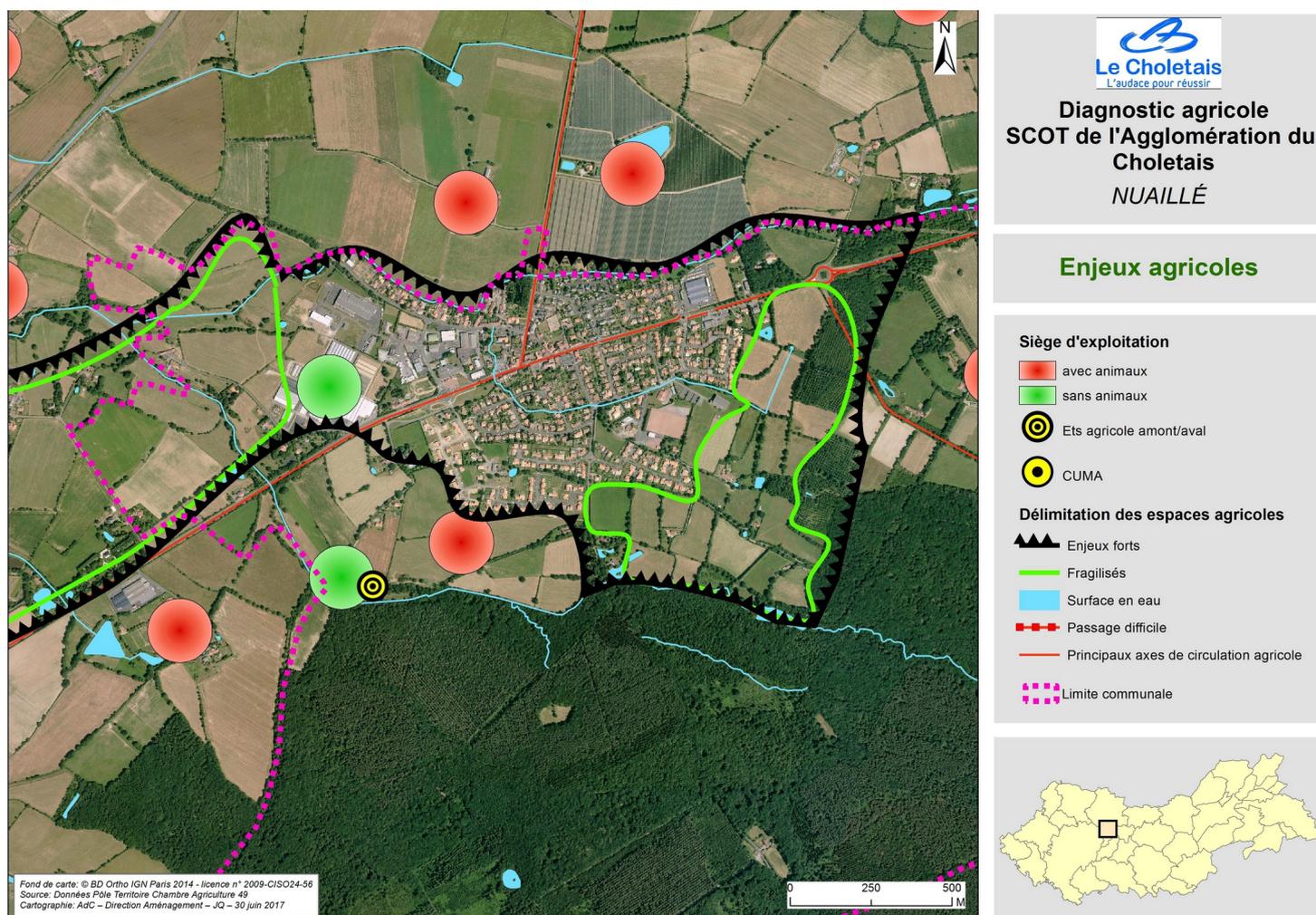


Les conclusions ont montré qu'après étude de la végétation, selon le critère botanique, le site ne comporte pas d'espèces hygrophiles. De même, après étude des sols, selon le critère pédologique, le site est composé de sols dits "sains", catégorisé en " non humide " selon le Groupement d'Étude de Pédologie Pure et Appliquée (GEPPA). Le site n'est ainsi pas caractérisé comme étant humide en raison de l'absence de zones humides botaniques et pédologiques.

Les investigations sur le site permettent d'affirmer que les enjeux pour la faune sont considérés comme faibles, s'agissant essentiellement de milieux grandement répandus sur le territoire régional, et de l'absence d'espèces protégées ou d'intérêt patrimonial. La prairie pâturée et les haies taillées sont également peu propices à abriter une faune remarquable. La majeure partie des enjeux portent sur la mare et les arbres identifiés à l'extérieur du site, en raison de leur potentiel d'accueil de la Grenouille Verte, du Grand Capricorne, ou encore des Chiroptères. Les haies à haute tige identifiées au Nord du site, la mare, ainsi que les chênes susceptibles d'accueillir le Grand Capricorne, ne seront pas impactés par le projet. Ces éléments à forts enjeux, localisés en dehors du site ou sur son pourtour, seront conservés dans leur intégralité. Les haies identifiées à enjeu potentiel faible (à l'Est et à l'Ouest du site) seront conservées en grande majorité, bien que des percées seront inévitables afin de créer le réseau viaire. En compensation, la haie identifiée à enjeu potentiel modéré (au Nord du site) sera conservée, protégée au PLU, et un nouveau linéaire de haie bocagère composé d'essences locales sera planté et protégé au PLU, au Sud-Ouest du site (cf partie 1-2-6 définition du projet).

### c- Les enjeux agricoles

Dans le cadre de la révision du SCoT de l'Agglomération du Choletais, l'AdC et la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire ont établi une carte des enjeux agricoles à l'échelle communale, présentée ci-dessous.



Ce diagnostic cartographique délimite les espaces agricoles selon deux principaux enjeux :

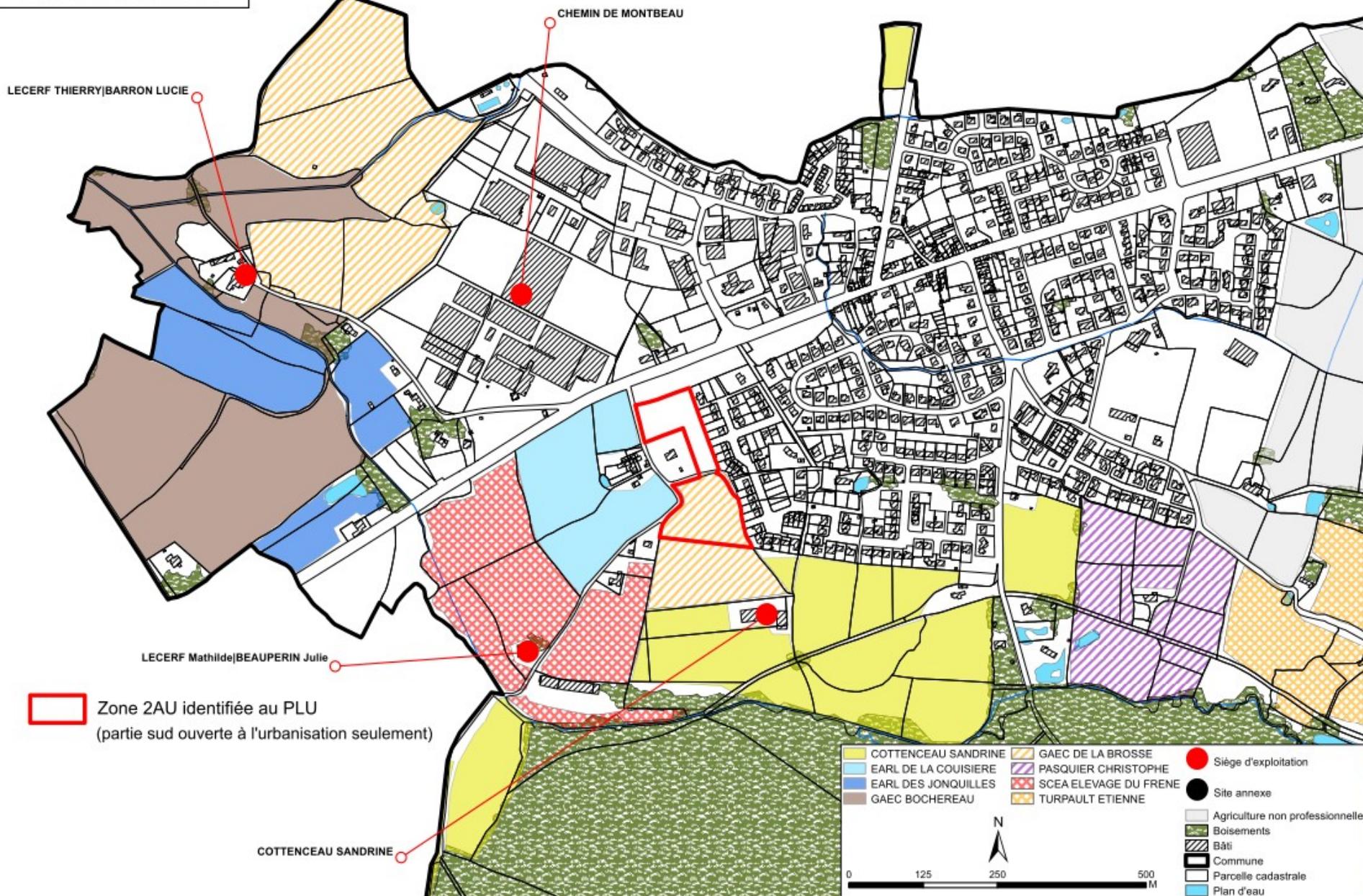
- les enjeux les plus forts délimitant un périmètre en dehors duquel les projets d'aménagement doivent, dans la mesure du possible, ne pas s'implanter en raison notamment de la structure des exploitations concernées ou de la proximité d'un siège,
- les espaces agricoles fragilisés pour lesquels l'impact sur les exploitations est moindre.

L'objectif idéal est d'éviter la délimitation d'un secteur constructible dans les espaces aux enjeux agricoles les plus forts. Dans le cas précis de Nuaille, les contraintes précédemment évoquées (cf partie 1-2-4-a) complexifient les possibilités d'extension du bourg et créent des pressions fortes sur les espaces agricoles du Sud du bourg. Dans ce cadre, l'impact agricole est présent sur tout le pourtour Sud du bourg (cf carte ci-dessus) mais à des degrés différents : les espaces fragilisés concernent la frange Est du bourg alors que les espaces à plus forts enjeux agricoles concernent la frange Sud et Ouest (secteur du Frêne).

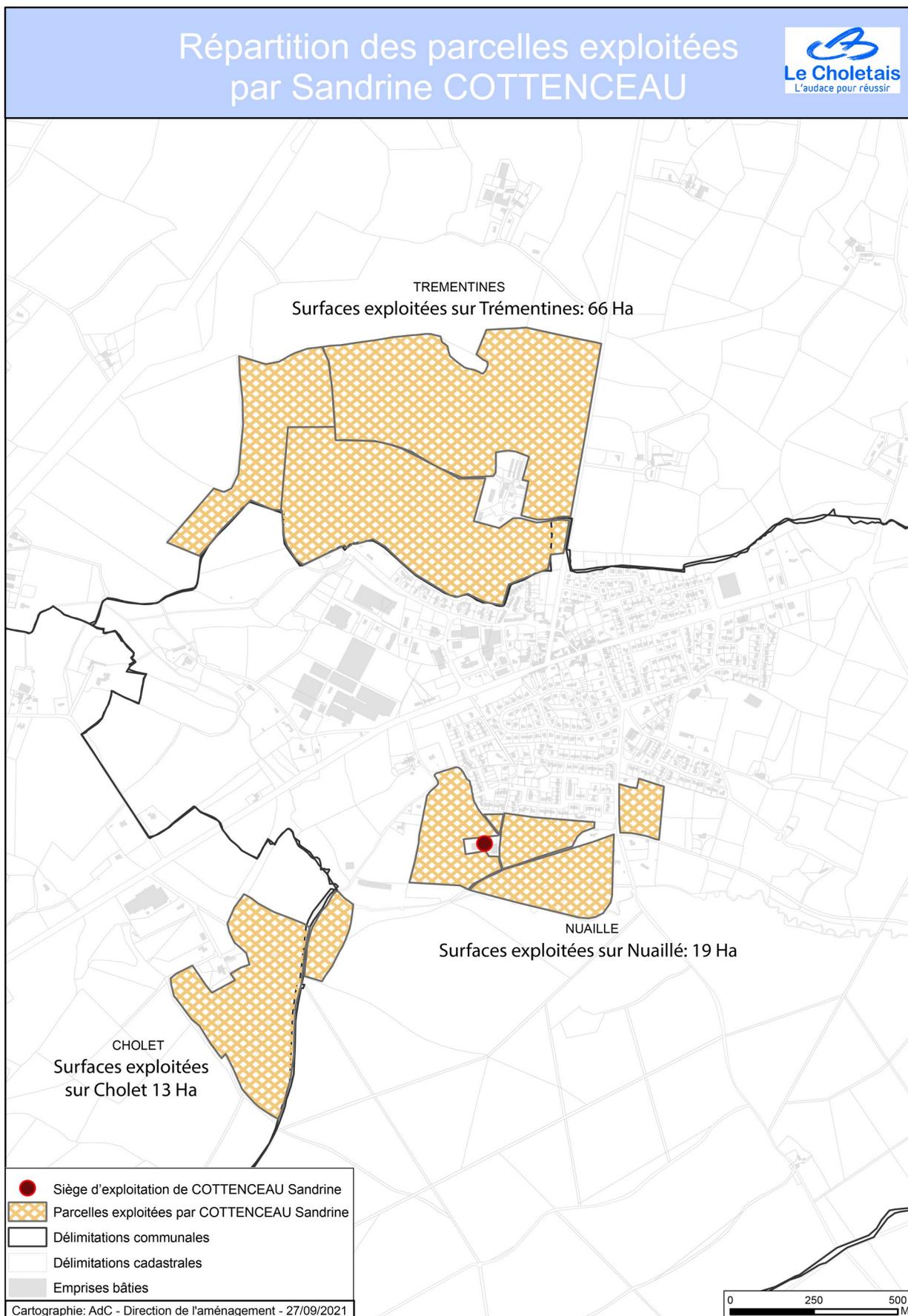
Le secteur classé en zone 2AU au PLU de Nuaille, est ainsi assujéti aux enjeux les plus forts, compte tenu notamment du siège d'exploitation à proximité. L'inscription de cette zone 2AU à l'Est du bourg s'est opérée dans une volonté de concilier les impacts engendrés. Les extensions contraintes du bourg, la comparaison faite au préalable avec la partie Est du bourg (cf partie 1-2-4-b), ont conduit à la décision de projeter le développement du bourg à l'Ouest. En effet, la grande majorité des parcelles à l'Est du bourg comprend des zones humides en tête de bassin (cf études du diagnostic environnemental communal), celles-ci étant prédisposées à une vulnérabilité plus importante. L'impact environnemental est à contrario plus mesuré sur le secteur du Frêne en raison de l'absence de haies protégées au titre du code de l'urbanisme venant scinder le secteur, et d'autre part de l'absence de zones humides exigeant des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (séquence Éviter-Réduire-Compenser - ERC - définie par le principe énoncé à l'article L. 110-1-II-2° du code de l'environnement) complexes à mettre en place.

La carte ci-dessous recense l'ensemble des exploitants agricoles à proximité immédiate du bourg de Nuaille. La surface à ouvrir à l'urbanisation, de propriété communale, est exploitée par Sandrine Cottenceau, exploitante de 49 ans dont le siège d'exploitation se situe à Guignefolle, au Sud du secteur concerné. L'exploitante agricole est spécialisée dans les bovins viande.

Agglomération du Choletais  
 NUAILLÉ  
 Exploitations agricoles



La Surface Agricole Utile (SAU) de l'exploitante est structurée sur les communes de Nuillé, Trémentines et Cholet, de la manière suivante :



La SAU totale de l'exploitante Sandrine Cotteceau est de 98 hectares (Ha). La carte ci-dessus met en évidence 3 îlots de parcelles qu'elle exploite, dont l'un, représentant environ les deux tiers (66 Ha) est situé sur la commune de Trémentines. Ce principal îlot de surface exploitée est détaché du siège d'exploitation et se situe au Nord du bourg de Nuillé. Le projet de lotissement communal, d'une surface de 1,3 Ha, se situe sur l'îlot attenant au siège d'exploitation.

En parallèle, la charte Urbanisme et Agriculture du Maine-et-Loire, document de référence en matière d'aménagement, met en évidence des préconisations quant à la meilleure prise en compte des enjeux agricoles. En ce sens, elle met notamment en évidence des recommandations relatives aux exploitations spécialisées dans l'élevage et des distances à respecter entre un siège d'exploitation et une zone à urbaniser. Ainsi, une distance de 100 mètres minimum doit être appliquée. Étant donné la spécialité en bovins viande de Sandrine Cotteceau, cette distance doit pouvoir être garantie entre le site concerné pour la conception du lotissement et le siège de l'exploitante. Le projet de lotissement communal garantira à terme une distance de minimum 120 mètres entre l'habitation la plus proche et le bâtiment d'exploitation. Le respect de cette distance sera un gage de préservation des surfaces exploitées par Sandrine Cotteceau et plus particulièrement autour de son siège d'exploitation.

### 1-2-6 – Définition du projet

Depuis 2003, la commune de Nuillé a créé deux nouveaux secteurs d'habitat afin de répondre aux besoins de sa population :

- le lotissement Guignefolle en 2003 (28 logements)
- la ZAC de Guignefolle tranche 1 en 2007 (48 logements)
- la ZAC de Guignefolle tranche 2 en 2011 (57 logements)

Afin de poursuivre ce développement urbain que connaît la commune et d'adapter l'offre de logements à la demande quantitative (la mairie enregistre un nombre important de personnes intéressées pour l'acquisition d'un terrain), il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur à vocation d'habitat. Une seule parcelle à l'Ouest de la ZAC de Guignefolle est concernée par cette modification, pour une surface de 1,3 hectare. Cette parcelle est de propriété communale et est, à ce jour, classée en zone 2AU. Cependant, cette affectation de zonage ne correspond pas aux critères de constructibilité définis par le code de l'urbanisme, il est ainsi nécessaire de changer le zonage en 1AU pour permettre l'aménagement d'un nouveau lotissement sur cette emprise de terrain.



Plusieurs aménagements déjà présents vont faciliter la création de ce nouveau lotissement. La trame et les raccords de voirie sont déjà opérationnels du fait de la ZAC de Guignefolle qui avait été conçue en anticipant les futures extensions. Il en est de même pour la connexion des cheminements doux.

La station d'épuration des eaux usées mise en service en 2014, d'une capacité de 1833 Équivalents Habitants (EH) présente aujourd'hui une charge journalière maximale de 1540 EH, et est classée comme étant conforme. Elle est de ce fait en capacité de traiter l'augmentation des eaux usées induites par la création du lotissement. Deux irrégularités ont cependant été identifiées, auxquelles les réponses suivantes sont apportées :

- des concentrations plus élevées que la normale incompatibles avec des effluents domestiques sont recensées. Ces concentrations proviennent d'effluents industriels. Cette irrégularité a été résorbée par le départ de l'une des entreprises de la zone d'activités économiques qui avait un rejet conséquent de pollutions industrielles dans le réseau d'eaux usées domestiques.
- le nombre de déversement de plus de 5m<sup>3</sup> par jour est de 55 jours pour l'année 2020. Un diagnostic des réseaux sera réalisé sur la période 2022 - 2025 à l'occasion de l'élaboration du schéma directeur intercommunal d'assainissement.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie seulement de la zone 2AU située à l'Ouest de la ZAC permettra de répondre aux besoins d'accueil de la population. Le choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation s'est opéré selon une logique de moindre impact, comme explicité précédemment.

Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation foncière, la présente modification permettra l'ouverture à l'urbanisation de seulement la moitié de la zone 2AU, soit 1,3 hectare sur les 2,7 inscrits au PLU. Dans cette même logique, l'opération fera l'objet d'une densité supérieure aux précédentes opérations d'habitat :

- Le lotissement de Guignefolle (2003) compte 28 logements sur une surface de 2,2 Ha, soit une densité brute de 12,7 log/Ha.
- La tranche 1 de la ZAC de Guignefolle (2007) compte 48 logements sur une surface de 3,9 ha, soit une densité brute de 12,3 log/Ha.
- La tranche 2 de la ZAC de Guignefolle (2011) compte 57 logements sur une surface de 4,1 Ha, soit une densité de 13,9 log/Ha.

L'opération projetée sur le futur secteur d'extension comptera un minimum de 22 logements pour une surface de 1,3 Ha, soit l'équivalent d'une densité brute de 17 log/Ha. Le schéma d'aménagement est présenté ci-dessous.

### ESQUISSE DE COMPOSITION N°1

Echelle 1/500



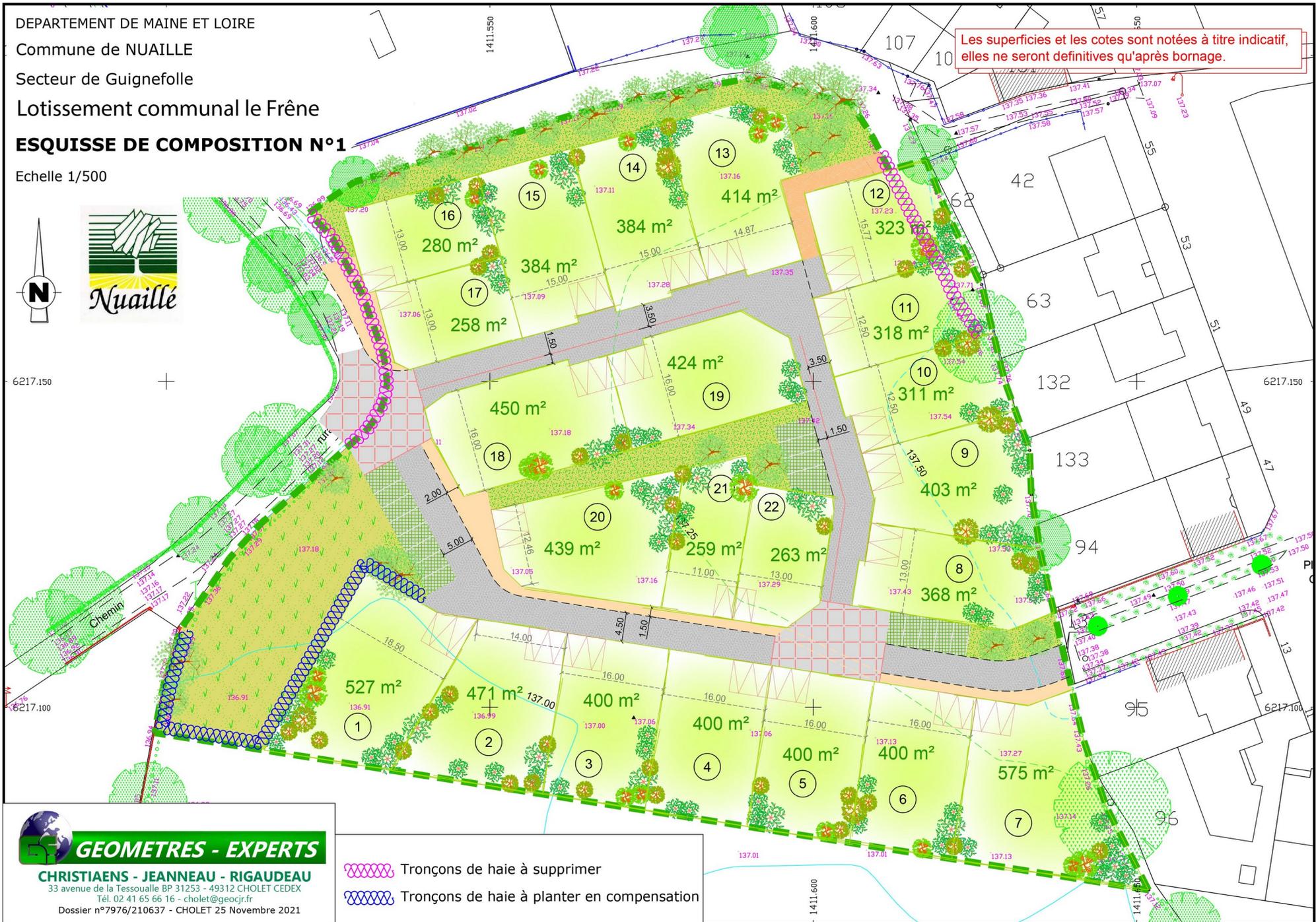
6217.150 +

6217.100

**GEOMETRES - EXPERTS**  
**CHRISTIAENS - JEANNEAU - RIGAUDEAU**  
33 avenue de la Tessoualle BP 31253 - 49312 CHOLET CEDEX  
Tél. 02 41 65 66 16 - cholet@geocjr.fr  
Dossier n°7976/210637 - CHOLET 25 Novembre 2021

-  Tronçons de haie à supprimer
-  Tronçons de haie à planter en compensation

Les superficies et les cotes sont notées à titre indicatif, elles ne seront définitives qu'après bornage.



Le projet d'aménagement du secteur du Frêne se veut bien dans une logique d'économie du foncier, et de limitation des impacts sur l'environnement. En ce sens, l'esquisse d'aménagement met en avant une densité de 17 logements / Ha, et expose des orientations permettant d'atténuer les effets directs sur l'environnement. Les enjeux environnementaux modérés ou forts ont été évités. De fait, la haie arbustive haute au Nord, ainsi que les éléments extérieurs au site tels que la mare au Nord-Est et les arbres abritant potentiellement le Grand Capricorne à l'Ouest, identifiés comme ayant les enjeux les plus forts à la suite de l'étude faune / flore / habitat, sont conservés et préservés de toute urbanisation. Il en est de même pour l'impact sur les zones humides, sachant que le résultat de l'étude dénombre zéro mètre carré de zone humide sur l'intégralité de la parcelle et de son pourtour.

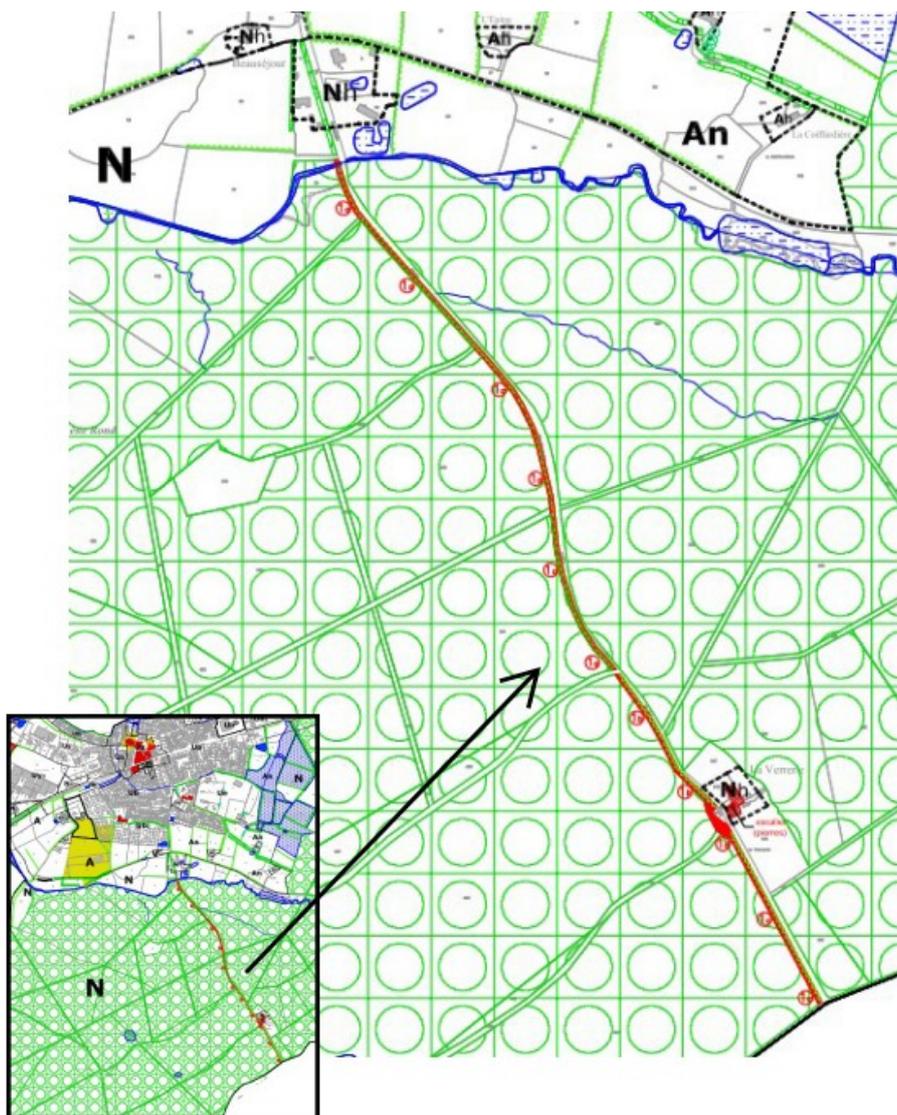
S'agissant de la préservation des haies identifiées, le projet initial comprenait la suppression des haies à l'Ouest et à l'Est du secteur dans une logique d'aménagement de la voirie. Le projet ayant évolué en faveur d'une meilleure prise en compte des haies en tant que potentiel support de la faune, ces deux haies seront finalement en grande majorité conservées : seule des percées seront effectuées pour y concevoir la voirie, ainsi que la suppression d'un linéaire au Nord-Ouest scindant un futur lot. En somme, environ 80 mètres de linéaires de haies seront supprimés et compensés par l'inscription et la plantation d'environ 180 mètres de nouveau linéaire de haies.

### **1-3 – SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

Le massif forestier de Nuaille-Chanteloup couvre le territoire communal de Nuaille sur 700 hectares, sur les 3000 hectares de forêt au total. Ce massif offre de nombreuses balades avec plus de 25 kilomètres de sentiers pédestres dont le point de départ se situe au cœur de la forêt, au Sud du bourg de Nuaille.

La RD 200 relie le centre de Nuaille avec ce point de départ des randonnées et traverse ainsi la forêt de Nuaille en direction de Mazières-en-Mauges. Étant un axe très fréquenté (720 véhicules par jour, poids lourds et véhicules légers confondus), la commune, par souci de sécurité, a fait le choix lors de l'élaboration de son PLU (approuvé en 2013) d'inscrire le long de la RD 200 un emplacement réservé sur une longueur de 1,3 km afin de pouvoir acquérir le foncier et y créer un cheminement doux entre le bourg de Nuaille et le cœur de la forêt, point de départ de ces nombreuses randonnées.

Aujourd'hui, la commune ayant acquis le foncier, l'emplacement réservé inscrit au règlement graphique n'a plus lieu d'être. La présente modification du PLU permet ainsi de supprimer cet emplacement réservé.



---

## 2 – PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES ET DU PADD DU PLU

---

La commune de Nuaille a intégré l'AdC le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le SCoT de l'AdC a été approuvé le 17 février 2020, la commune est donc comprise dans le périmètre d'un SCoT.

Cette modification fera l'objet d'un classement en zone 1AU de la parcelle permettant la création du nouveau lotissement. Compte tenu que cette évolution du PLU ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, ce présent projet s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de modification, en application des articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-38 du code de l'urbanisme. Plus précisément, ce projet correspond à une procédure de modification de droit commun soumise à enquête publique, en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

## **2-1 – COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent être compatibles avec :

- 1° *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° *Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.*

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise les objectifs généraux qui doivent être poursuivis par les collectivités en matière d'urbanisme :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Dans ce cadre, la modification proposée favorise les équilibres évoqués dans le 1° et 3°. La maîtrise des incidences sur les risques naturels et sur la protection de l'eau et des ressources naturelles par des mesures de gestion des eaux pluviales garantit le respect du 5° et du 6°. La modification n'impacte nullement les autres points.

Les choix retenus pour établir la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Nuillé s'inscrivent ainsi en cohérence avec les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

## **2-2 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ET NORMES SUPÉRIEURS**

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise les documents avec lesquels les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles, à savoir :

- 1° les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1
- 2° les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983
- 3° les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports
- 4° les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation
- 5° les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Les dispositions relatives aux points 2°, 3° et 5° ne seront pas traitées en raison de l'absence de documents concernés sur le territoire.

### **2-2-1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale**

Le SCoT de l'Agglomération du Choletais a été approuvé le 17 février 2020 par le conseil communautaire, pour la période 2019-2034. Il couvre l'ensemble de l'AdC, soit les 26 communes, pour un total de 104 382 habitants (2018).

Le SCoT catégorise les communes selon les niveaux de polarités suivants :

- les pôles d'attractivité
- les centralités relais
- les communes de proximité
- les autres communes

Nuillé est identifiée comme une commune de proximité. Pour cela, l'objectif de logements à produire sur la commune pour la période 2019-2034 est de 180, avec une moyenne de 12 logements par an. Pour la période 2021-2024, l'objectif de construction est ainsi de 48 logements (12 logements X 4 ans = 48 logements). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU portant sur la production d'une vingtaine de logements d'ici 2024, le nombre de logements moyen construit par an est ainsi respecté. Avec l'objectif de 20 logements, le projet est ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT.

Le SCoT met en avant trois principaux axes stratégiques définis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) lesquels sont :

- Axe 1 : conforter le choletais comme territoire entreprenant
- Axe 2 : accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Axe 3 : renforcer la qualité de vie des choletais

Les trois axes du SCoT se déclinent en un ensemble d'orientations, lesquelles sont retranscrites dans le tableau suivant :

	<b>Orientations du SCoT</b>	<b>Compatibilité avec les objets de la modification</b>
<b>Axe 1 : Conforter le choletais comme territoire entrepreneurial</b>	Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique	Non concerné
	Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	Non concerné
	Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse	Non concerné
	Poursuivre le développement touristique	Non concerné
	Dynamiser la production de logements	Développement résidentiel modéré pour les communes de proximité : la proposition de 22 lots pour du logement est compatible avec le nombre de logements auquel la commune peut prétendre sur une durée de deux ans sachant qu'aucune construction n'a été opérée depuis 2019 sur le territoire communal
	Favoriser le renouvellement du parc existant	Plusieurs potentiels identifiés au PLU et au SCoT en tant que dents creuses ont fait l'objet de projet d'aménagement et ont été construits.
	Développer une offre de logements diversifiée	Sur les 22 lots, 4 seront inférieurs à 300m <sup>2</sup> de façon à faciliter l'installation soit de ménages à faible revenu, soit ne constituant qu'une seule personne, ou personnes âgées... Deux parcelles seront au-delà de 500m <sup>2</sup> . L'offre étant établie de façon à proposer des typologies différentes en fonction des besoins des ménages. Accession à prix maîtrisés.
<b>Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais</b>	Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire	Les haies existantes et/ou protégées au règlement graphique seront en grande majorité conservées. La plantation d'un nouveau linéaire de haie bocagère viendra allonger le linéaire de haie initialement protégé et compenser les percées inévitables pour permettre les accès viaires. Aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité n'est identifié à proximité immédiate du site. Le massif forestier de Nuaille-Chanteloup, localisé à environ 300m au Sud du site, ne sera pas impacté. La parcelle ne recense aucun élément de patrimoine protégé.
	Favoriser un développement économe en ressources et en énergie	Le SCoT prescrit de limiter les extensions urbaines : dans un souci de limitation de la consommation foncière, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne concerne que la moitié de la surface (1,3 ha sur les 2,7 ha). La compacité des formes architecturales, le recours aux énergies renouvelables, le travail sur l'orientation des parcelles, l'implantation et la hauteur du bâti sont inscrits au sein de l'OAP du PLU.

		<p>L'OAP inscrite au PLU incite à une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et impose une limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, le maintien d'espaces verts, un taux maximal d'imperméabilisation imposé sur une parcelle privative.</p> <p>La station d'épuration, mise en service en 2014, dispose de capacités suffisantes pour permettre la conception du lotissement communal.</p>
	Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions	Le site n'est pas localisé dans un secteur concerné par des risques technologiques, naturels, ni dans une zone inondable. Il ne comporte pas non plus de sols pollués. Il est éloigné des axes et activités produisant des nuisances sonores (éloignement des autoroutes, 2X2 voies, zones d'activités économiques).
	Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire	Le projet d'aménagement du site prévoit la création de voies douces et la connexion à celles existantes au sein de la ZAC de Guignefolle.
	Conforter l'offre d'équipements et de services	Les services et équipements présents sur la commune se verront renforcés par l'arrivée de nouveaux habitants, et notamment le maintien des classes et des effectifs dans les deux écoles publique et privée.

## **2-2-2 – Le Programme Local de l'Habitat**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'AdC est en cours d'élaboration et comportera un volet habitat par l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le nouveau PLH étant en cours d'élaboration, il s'agit de se référer à celui approuvé précédemment par l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC). Le PLH a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de l'ancienne CAC le 17 mars 2014. Il fixe, pour la période 2014-2020, les grandes orientations générales en matière d'habitat, qui sont les suivantes :

- Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements
- Prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements
- Animer le PLH, l'alimenter par l'observation des marchés locaux
- L'enjeu du développement durable : une orientation transversale

Le PLH prévoit pour la commune de Nuillé, une production moyenne annuelle de l'ordre de 6 logements par an. Sur la période de 2021 (date de la présente modification pour ouverture à l'urbanisation) à 2024 (date d'approbation du futur PLUi-H comportant les nouvelles orientations en matière d'habitat), le PLH prévoirait approximativement une production de 18 logements (3 ans X 6 logements).

Ces informations restent néanmoins à nuancer sachant que le PLH n'est plus applicable, sa période d'application étant de 2014 à 2020. La commune, tout comme l'AdC est actuellement non couverte par un PLH en vigueur, dans l'attente de l'approbation du PLUi-H.

## **2-2-3 – Les documents cités à l'article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme**

L'article L. 131-5 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, ainsi que les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Les Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET), rendus obligatoires en 2010 par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, ont été remplacés par les PCAET, en 2015 par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

En 2012, et conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) rendant obligatoire les premiers PCET, l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais a lancé l'élaboration de son PCET pour la période 2014-2020. Actuellement, le PCAET à l'échelle de la nouvelle Agglomération du Choletais est en cours d'élaboration. L'intégralité du territoire de l'AdC n'étant pas actuellement pas couvert par un PCAET, l'examen de la compatibilité avec ce document est sans objet.

## **2-3 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les orientations générales du projet de développement communal sont définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD, bien que non opposable, constitue un document essentiel du PLU : les pièces du PLU ayant une valeur juridique et opposable (orientations d'aménagement, règlement graphique et règlement écrit) doivent être en cohérence avec le PADD. Ce dernier est structuré autour de trois principaux axes :

- Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuillé-Chanteloup
- Soutenir la vitalité de Nuillé par une gestion économe et adaptée de l'espace
- Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement pour pérenniser la qualité de notre cadre de vie

L'axe 2 du PADD met en avant trois typologies de secteurs pouvant accueillir du logement :

- en priorité sur des entités végétales ("dents creuses")
- dans la mesure du possible sur des îlots urbains, des espaces bâtis à restructurer ou à requalifier
- en complément par des extensions urbaines sur les marges du bourg.

Depuis l'approbation du PLU en 2013, plusieurs potentiels identifiés en tant qu'entités végétales ou îlots urbains, ont été mobilisés. Les cartes présentées ci-dessous mettent en évidence un état des lieux du potentiel existant à l'approbation du PLU en 2013, suivi d'un bilan des secteurs mobilisés depuis, et décomptés des potentiels disponibles.

## Synthèse des projets dans l'enveloppe urbaine

Identification des parcelles mobilisables inscrites au PLU :

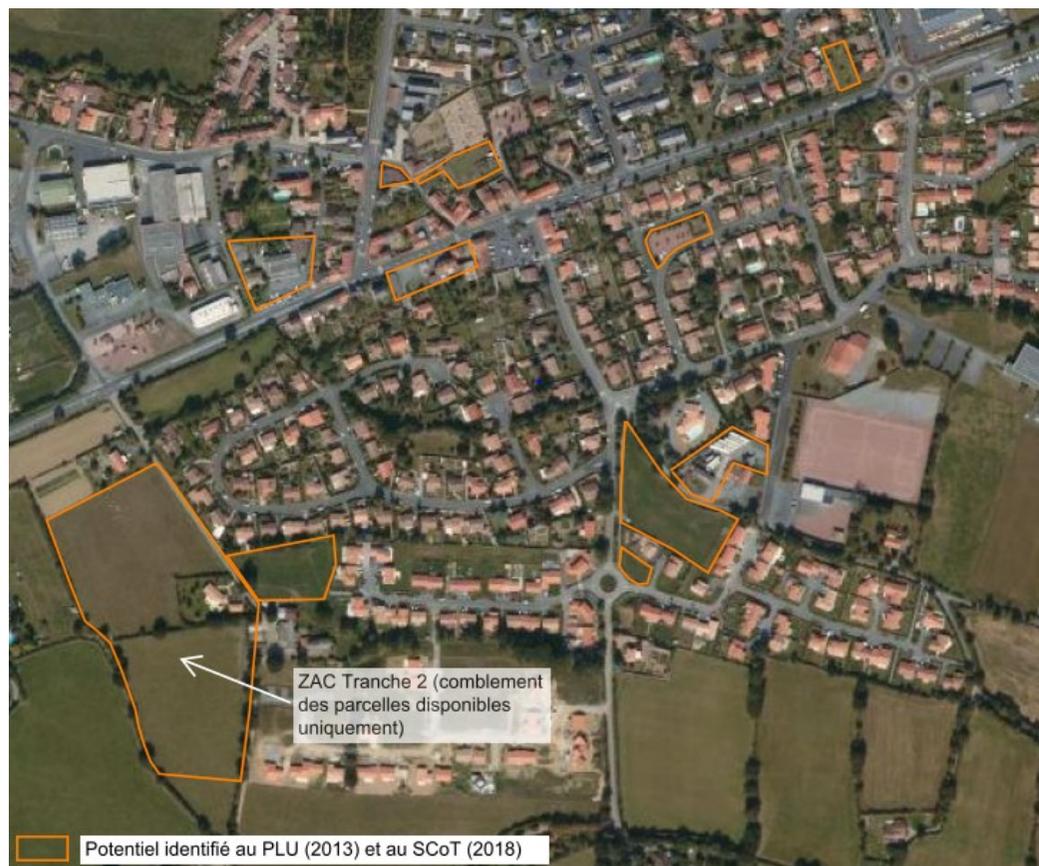


Identification des parcelles ayant été mobilisées :

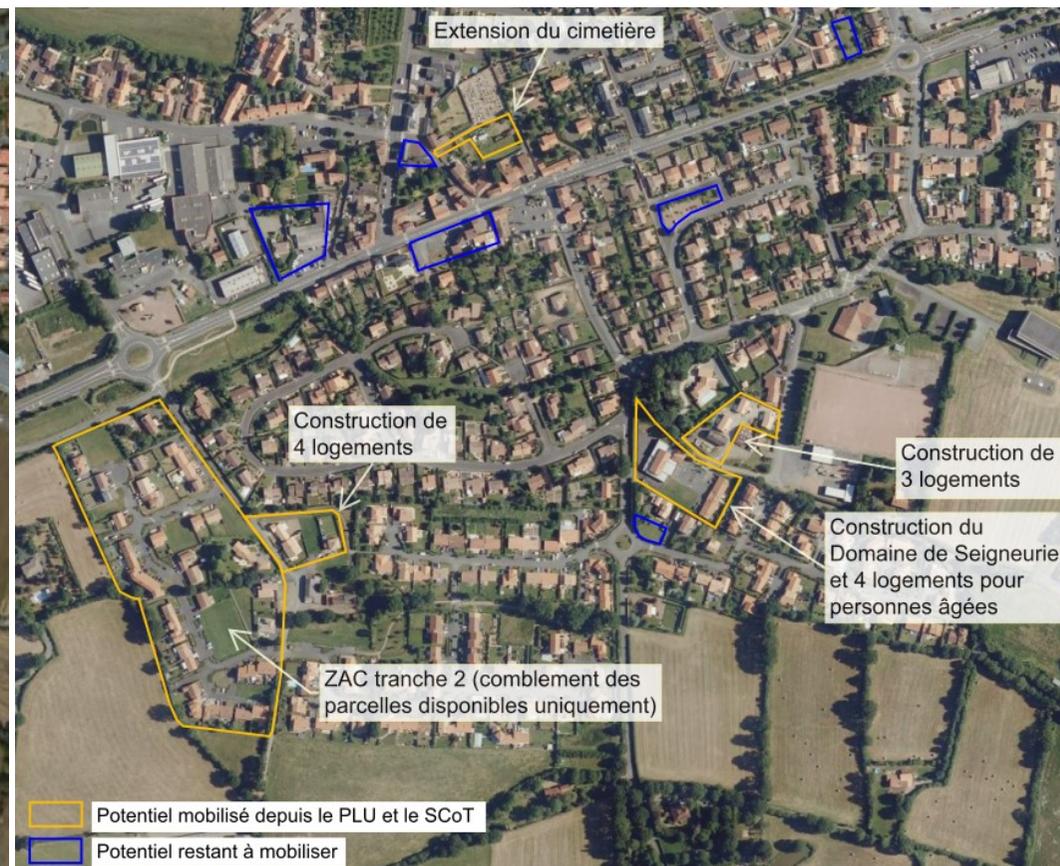


La mobilisation de plusieurs de ces espaces se traduit de la façon suivante :

Potentiel initialement identifié :



Potentiel mobilisé :



\* nb : La photo aérienne ci-dessus date de 2011, juste avant le lancement de la tranche 2 de la ZAC.

Depuis 2013, plusieurs entités végétales ont été mobilisées (construction du Domaine de Seigneurie accueillant une salle de mise en location pour divers évènements et associations, le pôle enfance et le restaurant scolaire, construction de 4 logements pour personnes âgées, construction de 4 logements à proximité directe de la ZAC de Guignefolle, acquisition du foncier par la commune pour l'extension du cimetière, cession des derniers lots dans la tranche 2 de la ZAC). Un îlot urbain a fait l'objet d'aménagement, il s'agit de la construction de 3 logements à proximité directe des équipements sportifs, sur un ancien site désaffecté. Pour les raisons évoquées précédemment (cf *partie 1-2-3-a*) de la complexité à mettre en place un renouvellement urbain et la dureté foncière constatée, les autres îlots n'ont actuellement pas encore fait l'objet d'aménagement.

La mobilisation de la majeure partie des entités végétales identifiées au PLU est avant tout un gage de préoccupation et de mobilisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine dans un souci d'économie de foncier. En ce sens, la présente modification pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est compatible avec le PADD du PLU, par une priorisation à la densification dans un premier temps.

Il est alors envisagé dans un second temps, de permettre l'accueil de nouveaux habitants par l'ouverture à l'urbanisation en extension du bourg.

Le projet d'ouverture d'une zone d'habitat en extension du bourg n'est pas contraire aux orientations inscrites au PADD du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne remet pas en cause les continuités écologiques : le secteur n'est pas concerné par un corridor de biodiversité ou une continuité écologique. Il en est de même pour la protection du patrimoine : aucun élément de patrimoine protégé n'est recensé à proximité ou dans le périmètre du secteur. L'ouverture à l'urbanisation ne concerne que 1,3 hectare, sur l'ensemble des 2,7 hectares zonés en 2AU, et s'inscrit ainsi dans une gestion économe et adaptée de l'espace. Enfin, la conception du nouveau lotissement communal intégrera une bonne connexion aux secteurs urbains existants notamment via la liaison viaire à la ZAC de Guignefolle, la création de cheminements doux, et l'intégration paysagère du nouveau secteur en limite de secteur urbain.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est ainsi compatibles avec les orientations définies dans le PADD, et participe même à les conforter.

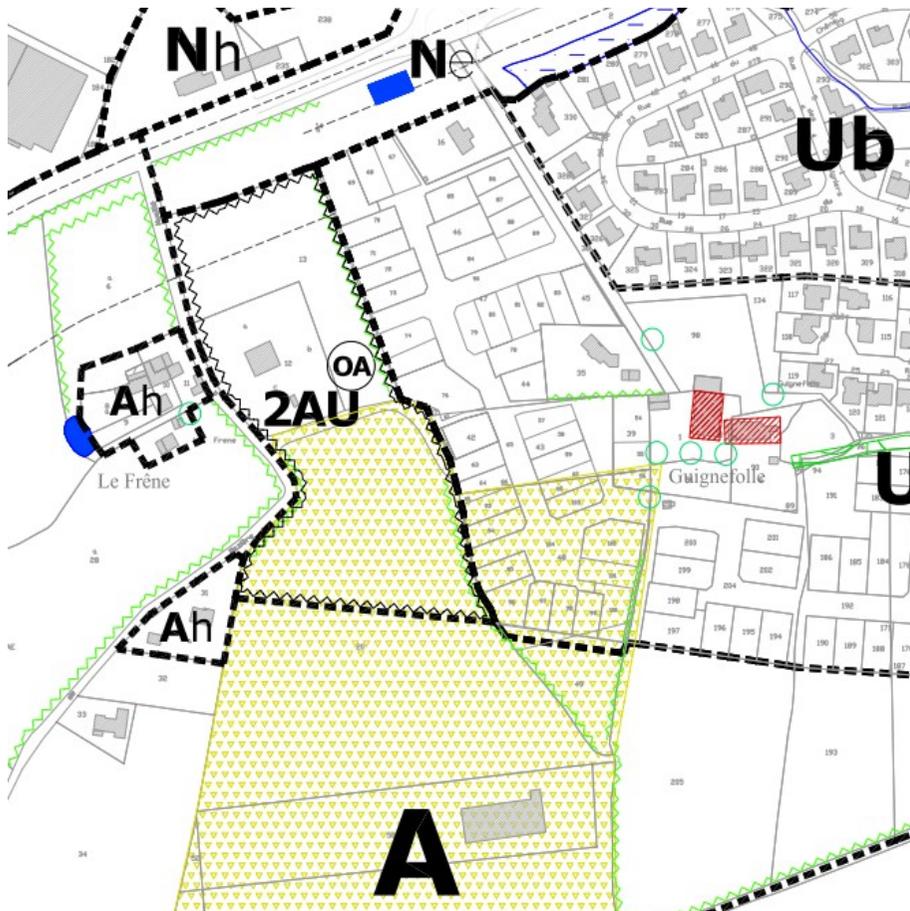
---

## 3 – EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES

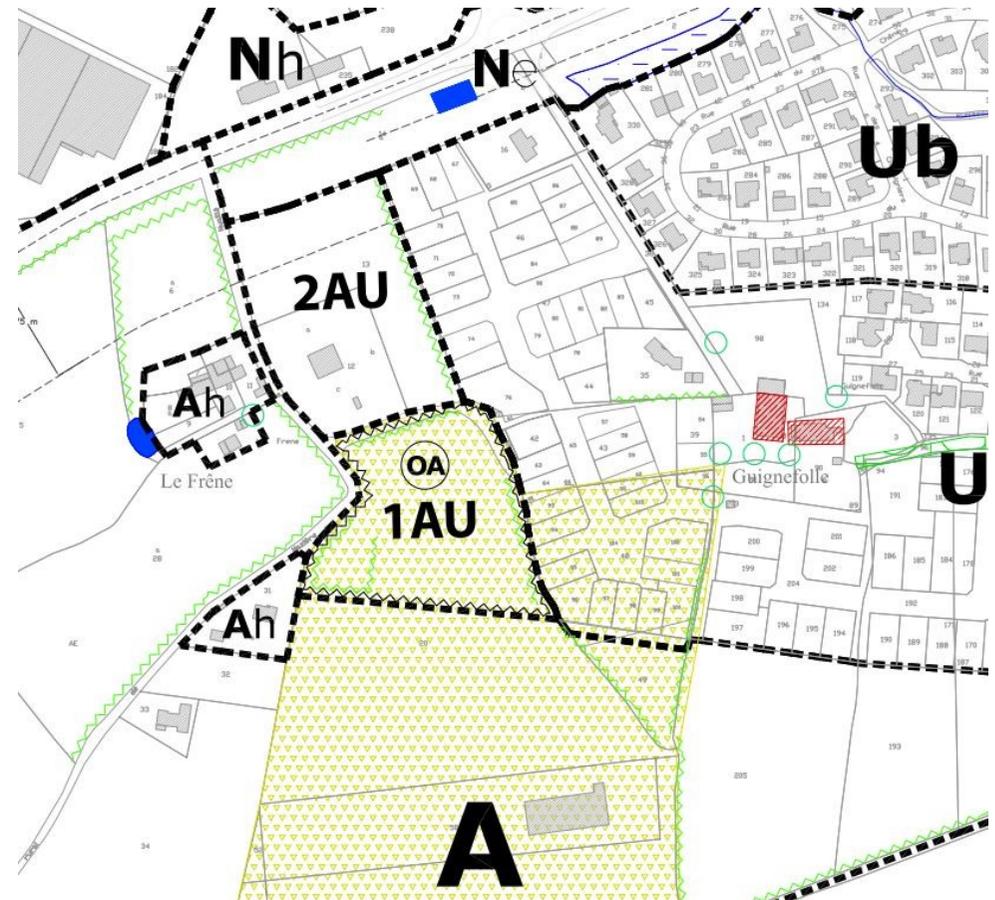
---

### 3-1 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

Zonage avant modification du PLU :

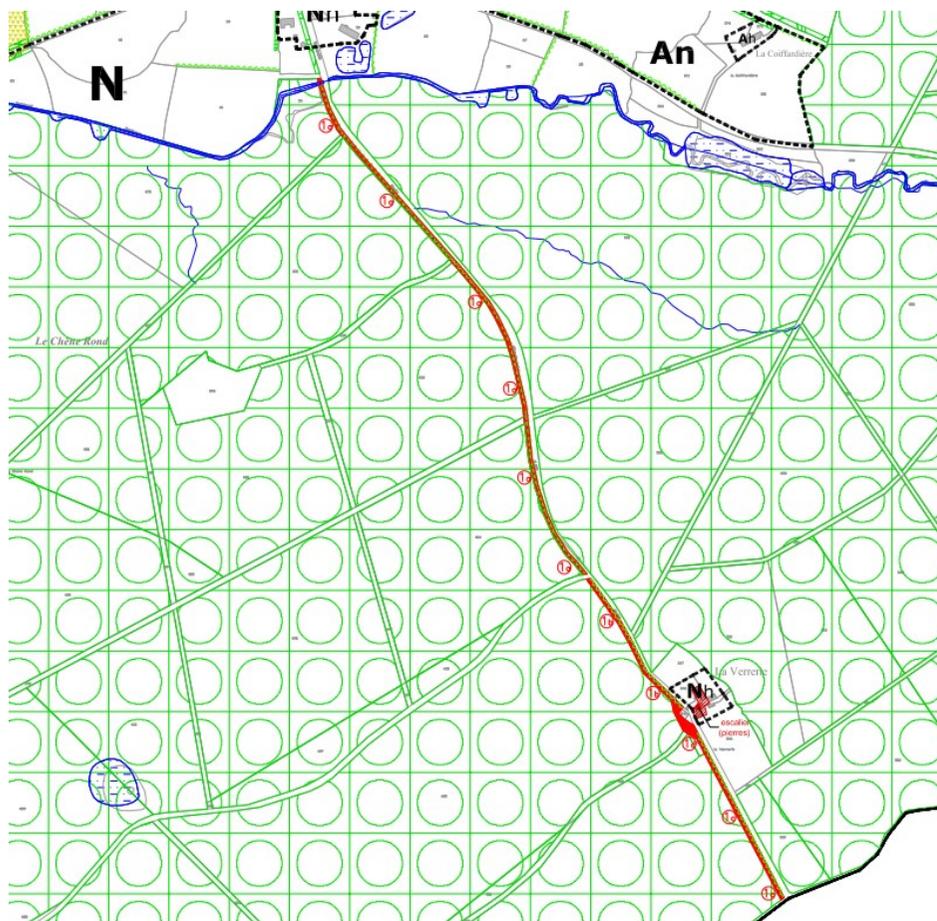


Zonage après modification du PLU :

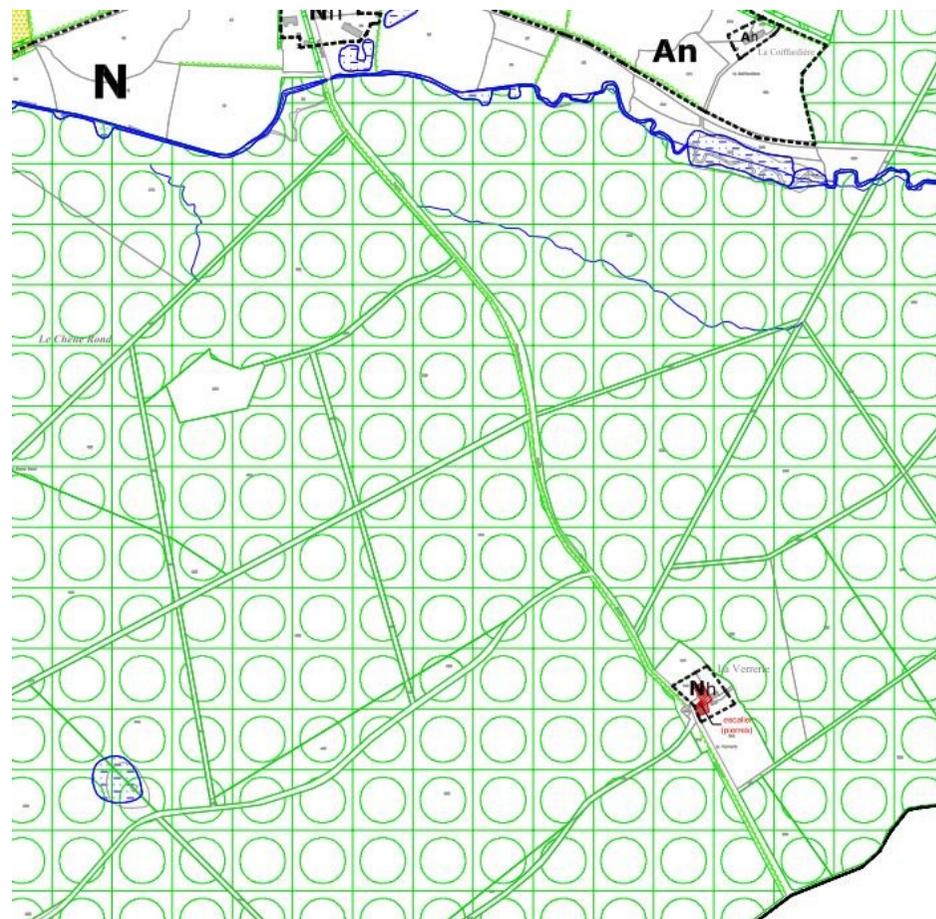


### 3-2 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE POUR LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Zonage avant modification du PLU :



Zonage après modification du PLU :



### 3-3 – RÉDACTION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

La proposition de règlement pour la future zone 1AU se veut flexible . L'objectif étant de proposer un règlement souple notamment concernant les règles de volumétrie et d'implantation, permettant ainsi l'optimisation du foncier. Le règlement de lotissement définira des règles venant préciser celles de la zone 1AUb.

## Chapitre I – Règlement applicable à la zone 1AUb

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- La zone 1AUb correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à court ou moyen terme, à vocation d'habitation.

Le secteur 1AUb au lieu-dit "le Frêne" est par ailleurs soumis à une **orientation d'aménagement et de programmation** intégrée à la pièce n°3 du présent P.L.U. Ce secteur est identifié en secteur 1AUb<sup>OA</sup>.

*Pour le secteur 1AUb au lieu-dit "le Frêne", partiellement concerné par une zone archéologique (cf. document graphique du P.L.U.).*

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10 du présent règlement*).

### ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1AUb2.

### ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

- 1°) les opérations d'urbanisation dont l'affectation est l'habitat en secteur 1AUb ;
- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone 1AUb concernée ;
- 3°) les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
- 4°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation.

- Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette par la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9 du présent règlement*).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AUb 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

### **I. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, cette largeur n'étant pas exigée pour la reconstruction et l'extension de constructions existantes ainsi que les annexes d'une habitation. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

## **ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain à la charge du propriétaire doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales avec possible rejet dans le réseau public collecteur lorsque le raccordement est possible.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,

- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
  - les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **III. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales doivent respecter un recul minimal de 2,50 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

La libre implantation des constructions laisse la possibilité de positionner la construction de façon à ce qu'elle bénéficie d'une orientation optimale en matière d'ensoleillement, notamment pour l'aménagement des espaces non bâtis (exposition du jardin).

- Une implantation précise pourra être imposée dans les cas suivants :
  - lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité,
  - le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.

#### **ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

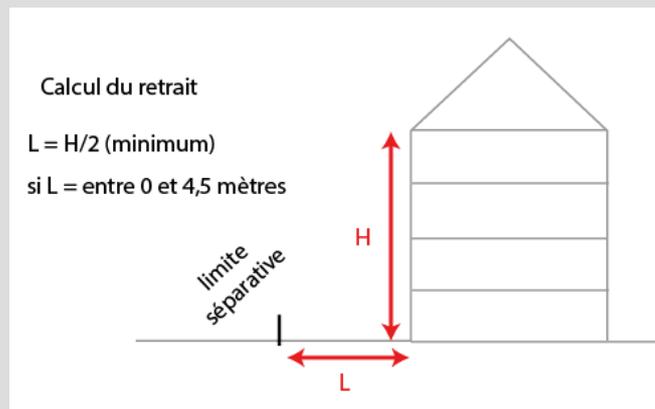
- L'implantation par rapport aux limites séparatives est réglementée comme suit :

Dans le cas de logements individuels, l'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en retrait de minimum 2 mètres

Dans le cas de logements collectifs, l'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en retrait de 1/2 de la hauteur (H) de la construction au premier plan vertical de la façade et libre hauteur au-delà de 4,5 m de la limite séparative (cf schéma ci-dessous)



Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

- Des dérogations à ces règles peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou d'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*).
- Conformément aux dispositions prévues par l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

#### **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle est mesurée à partir du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement). Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les installations techniques (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) et les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.) sont exclus du calcul de la hauteur.*

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.  
La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres, et 3 mètres en limite séparative.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone, aux constructions d'intérêt public.

**ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

■ **Règles générales**

Tout projet doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte le contexte avoisinant dans lequel il s'intègre, tant par son implantation que par ses dimensions et ses caractéristiques architecturales.

Les constructions, installations et aménagements qui, par leur situation, leur architecture, leurs implantations, leurs dimensions, leurs caractéristiques morphologiques et leurs coloris, porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux ou urbains peuvent être soumis à prescriptions et pourront être, le cas échéant, interdites.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,
- l'harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif**

■ **Règles spécifiques aux constructions principales**

1. COUVERTURES :

a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée avec les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité, et leur forme à la tuile demi-ronde traditionnellement utilisée localement, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux matériaux employés en couverture) :

- pour les constructions d'intérêt public,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toitures différents,
- pour des vérandas, des piscines et des parties de toitures traitées en toiture-terrasse,
- autres bâtiments annexes (serres, abris de jardins, etc)

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

c) Les toitures terrasses sont admises pour les constructions principales.

Sont interdits :

- les plaques fibrociment n'ayant pas fait l'objet de traitement
- les plaques acier n'ayant pas fait l'objet de traitement
- les matériaux d'aspect PVC type bardeaux d'asphalte
- les tôles ondulées galvanisées

## 2. MURS, FAÇADES, OUVERTURES :

Pour l'ensemble des constructions, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

- Les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchées dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine-et-Loire.
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés,...) est interdit.
- Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.
- Des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

### ■ **Autres règles spécifiques aux annexes**

---

- Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :
  - . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
  - . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

- Le traitement des façades d'annexes devra rester en harmonie avec la tonalité de l'ensemble du secteur.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les abris de jardin seront de préférence en bois.

## 3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### ■ **Constructions, installations et traitement des abords :**

---

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Sont interdites les buttes de terres de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, les systèmes de récupération d'eau pluviale ainsi que des installations similaires (ex : silo...) devront être localisés et/ou traités de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, de manière à s'intégrer au mieux dans l'environnement par une couleur adaptée, un écran végétal... devant atténuer l'impact visuel de ces installations).

### ■ **Clôtures :**

---

L'édification de clôture est facultative.

Mode de calcul des hauteurs de clôtures :

1. En limites séparatives :
  - différence de niveau entre 2 parcelles à l'état " naturel " : la hauteur de la clôture se calcule depuis la parcelle supérieure ;
2. En limite de voie ouverte à la circulation automobile :
  - depuis le domaine public

3. En cas de pente supérieure à 10 % :

La hauteur calculée par section de 10m au point le plus haut

Les murs de soutènement n'intègrent pas le calcul de la hauteur des clôtures.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des motifs sécuritaires ou sanitaires.

Les dispositions relatives aux clôtures applicables en zone 1AUb sont annexées au présent règlement (cf. *annexes en fin de document*).

## ■ Éléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1AUb 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques et emprises publiques. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat du projet.

<b>Logement individuel privé</b>	2 places minimum par logement en espace libre (hors garage) sur la parcelle privée Un retrait du portail sera privilégié afin de permettre le stationnement des véhicules à l'avant Pour le logement individuel public = 1 place maximum par logement, en cas de construction de garage reculé de 5m minimum du garage exigé
<b>Logements collectifs (y compris logements publics)</b>	1 place minimum par logement 1 place maximum par logement public
<b>Stationnement visiteur</b>	Un nombre de stationnements visiteurs sera imposé dans le cas d'une opération d'ensemble sous forme de permis d'aménager ou de permis valant division, sur la base d'un stationnement visiteur minimum par tranche de 4 logements.

### ARTICLE 1AUb 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver et à mettre en valeur*) doivent de préférence être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiés sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

Pour toute parcelle de plus de 300 m<sup>2</sup>, une surface de l'ordre de 20 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espace non imperméabilisée.

## ■ Espaces libres, plantations

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à maintenir une biodiversité en milieu urbain. L'ensemble des aménagements paysagers et naturels doit aboutir à la limitation des îlots de chaleur.

### Aménagement des aires de stationnement

Les aires de stationnement (et leurs abords) de plus de 6 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (noue, haie végétale, arbre,...) visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter au maximum à l'imperméabilité du sol dans un objectif de gestion des eaux pluviales sur site.

Ces aménagements des aires de stationnement doivent rechercher la compatibilité avec l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières, arbres solaires,...).

### **ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

### **ARTICLE 1AUb 15 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### **ARTICLE 1AUb 16 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

	Ua	Ub	Ubc	1AUb	A	N
<b>Sauf dispositions de règlement de lotissement ou de la ZAC de Guignefolle en vigueur, sont applicables les prescriptions suivantes :</b>						
<b>■ Clôtures :</b>						
<u>Dispositions générales</u> communes à toutes les zones :						
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.	X	X	X	X	X	X
Les clôtures en parpaings non enduits et celles en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois.	X	X	X	X	X	X
Les clôtures seront de préférence de teinte neutre.					X	X
<b>NOTA.</b> Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.	X	X	X	X	X	X
<u>Hauteur maximale :</u>						
Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :						
<b>Hauteur maximale sur rue et place publique</b>	1,8 m	1,8 m	1,8 m	1,8 m		
<b>Hauteur maximale en limite séparative et sur les autres emprises publiques / voie piétonne</b> (exemple : chemin piétonnier)	1,8 m	1,8 m	1,8 m	2 m		
Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.	X	X		X	X	X

	Ua	Ub	Ubc	1AUb	A	N
<b>■ Types de Clôtures :</b>						
<b>■ Sur rue (et retours de stationnement non clos - ZAC), les clôtures seront constituées par :</b>						
<input type="checkbox"/> un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre,	X	X		X		
<input type="checkbox"/> un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre,	X	X	X	X		
. ce muret pouvant être surmonté d'une grille,	X	X	X	X		
. ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'une lisse ou d'un grillage,		X	X	X		
. le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées.	X	X	X	X		
OU						
<input type="checkbox"/> une haie vive* d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage,	X	X	X	X		
<b>■ En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :</b>						
<input type="checkbox"/> un mur enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre ou en pierres,	X	X		X		
OU						
<input type="checkbox"/> un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre ou en pierres :	X	X	X	X		
. ce muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un autre dispositif de préférence de teinte neutre,	X	X	X	X		
. ce muret pouvant être doublé d'une haie vive* d'essences locales de préférence variées.	X	X	X	X		
OU / ET						
<input type="checkbox"/> une haie vive* d'essences locales de préférence variées, doublée ou non d'un grillage.	X	X	X	X		
OU / ET						
<input type="checkbox"/> une clôture en bois.	X	X	X			
<input type="checkbox"/> un dispositif de mur ou de claustras bois de 1,8 m de hauteur maximum sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.				X		
<b>* Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites.</b>	X	X	X	X	X	X
<b>L'annexe suivante précise les essences préconisées et celles proscrites.</b>	X	X	X	X		

#### Orientations d'aménagement

##### Identité, image du quartier : formes urbaines, densité et mixité sociale

- **Aménager un quartier permettant de faire ressentir et de formaliser :**
  - **L'extension du secteur de Guignefolle**, à travers sa morphologie urbaine et ses liaisons routières et "douces",
  - **La transition avec les lieux-dits anciens existants, avec le milieu agricole**, à travers ses allures champêtres dans le traitement paysager de l'entrée de bourg et des interfaces avec les terrains périphériques et à travers ses compositions urbaines devant intégrer de manière harmonieuse les lieux-dits existants.
- **Quelles formes urbaines ?**
  - **Assurer une mixité de logements :**
    - Intégrer une offre en logements diversifiés (taille de parcelles à bâtir, typologie de logements,...).
    - Autoriser l'habitat groupé ou collectif.
  - **Satisfaire une densité de logements :**
    - L'ensemble du secteur devra accueillir une vingtaine de logements de manière à respecter une densité moyenne d'au moins 16 logements par hectare (espaces publics et d'intérêt collectif compris).
    - Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts et/ou d'intérêt collectif, notamment :  
Penser des espaces verts, des espaces communs récréatifs (coulée verte de promenade, jardins familiaux, aires de jeux, jardins familiaux...).
  - **Organisation urbaine, implantation des constructions et image de l'îlot de quartier :**
    - Au sein du quartier : implantation des constructions principales en recul de minimum 2,50 mètres.
    - Sur des parcelles libres de construction, favoriser l'implantation des constructions en continuité les unes avec les autres pour faciliter les isolations thermiques des bâtiments.

#### Orientations d'aménagement

- **Hauteur des constructions :**
  - Hauteur des constructions limitées à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sur l'ensemble du site :
  - Adapter la hauteur des constructions à l'étude des ombres portées, de manière à garantir un ensoleillement optimal pour les riverains, à la fois pour leurs constructions et leurs espaces de vie extérieurs.
  - La hauteur des constructions devra éviter de compromettre la valorisation des énergies solaires (par mise en place de panneaux intégrés à la toiture).
- **Orientations des constructions :**
  - Adapter l'orientation des constructions à la topographie du secteur, épouser leur implantation à la morphologie du site.
  - Privilégier des expositions sud pour le confort énergétique et thermique des habitants.
- **Choix d'implantation et de traitement des clôtures :**
  - Adapter le traitement des clôtures à l'image ou aux identités recherchées de l'îlot de quartier.
  - Par exemple :*
  - Privilégier :
    - L'absence de clôture sur rue ou sur une place publique dans le cadre d'un cœur de quartier de type hameau.
    - La plantation de clôtures composées de haies végétales d'essences locales le long des voies publiques secondaires ou en fond de parcelles donnant sur des terrains agricoles sur des îlots plus champêtres en lien ou en contact avec les espaces agricoles périphériques.
    - Sur des îlots à caractère plus "urbain" : éviter une multiplicité de type de clôtures (un à deux types de clôtures à préconiser).

### Les conditions de déplacements et de stationnement

- **Assurer la desserte du secteur d'étude par :**
  - l'extension des voies de la ZAC de Guignefolle (à l'Est du secteur)
  - la voirie à créer à l'ouest du secteur  
cf. document graphique illustratif fourni à titre indicatif en page suivante
- **Des possibilités de création d'accès directs sur le chemin communal de desserte du Frêne pourront être étudiées.**
- **Adapter l'emprise et le gabarit des voies aux objectifs de desserte et à la fréquentation attendue du quartier.**
- **Assurer le stationnement répondant aux besoins du quartier sur la parcelle, incluant des places de stationnement sur voie publique devant être non closes.**
- **Créer un réseau de cheminements doux (piétons / cycles), réalisés de préférence en site propre ou par voie partagée.**

Ce réseau doit être connecté :

  - aux cheminements desservant la ZAC de Guignefolle,
  - aux chemins "doux " reliés au bourg ou ceux menant à la forêt.  
cf. document graphique illustratif fourni à titre indicatif en page suivante
- **Prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminement doux, au sein de l'îlot d'habitat.**
- **Privilégier des tracés et orientations de voirie qui facilitent les expositions sud et les valorisations solaires des constructions (tracés nord-sud ou est-ouest).**

### Économies d'énergies, énergies renouvelables

La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques.

Un travail sur l'orientation des parcelles, l'implantation et la hauteur du bâti, sera demandé pour permettre de maximiser les apports solaires et de garantir une qualité de confort et de bien-être. L'implantation et la hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité).

Éclairage des voies et cheminements publics (ou privés ouvert à la circulation publique) :

Prévoir un système d'éclairage public économe en énergie (leds souhaitables, programmation des périodes de fonctionnement de l'éclairage...).

### Contexte acoustique et risques de pollution de l'air

Une gestion environnementale du chantier sera recherchée afin de permettre une réduction des nuisances acoustiques et de la pollution atmosphérique : poussières, odeurs.

### La gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales sera intégrée au projet par :

- une limitation de l'imperméabilisation des sols :
  - limitation de l'emprise publique,
  - utilisation de matériaux poreux, maintien d'espaces verts,
  - taux maximal d'imperméabilisation imposé sur parcelle privative au règlement du PLU.
- une incitation à la rétention des eaux à la parcelle : récupération des eaux, infiltration.



### Orientations d'aménagement

Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Le schéma graphique est indicatif et illustratif.

Légende

-  **Périmètre** du secteur du Frêne
-  **Haies végétales à conserver**, à compléter et entretenir
-  **Haies végétales à créer**
-  **Arbres à préserver** en raison de leur potentiel support du Grand Capricorne ou pouvant servir de gîte aux Chiroptères
-  **Cheminements doux** (piétons, cycles) à conserver/créer : prévoir à minima des continuités « douces » pouvant être reliées au réseau de cheminements existants du bourg (connexion directe via la ZAC de Guignefolle notamment)
-  **Principe d'accès routier et de voirie à prévoir** pour desservir l'îlot de quartier (localisation à préciser)



Echelle 1/2000

10 m      50 m      100 m

---

## 4 – ADDENDUM AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

## 4-1 - ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 4-1-1 – Page 163-164 – La délimitation des zones

#### Définition et présentation des zones AU

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate, les zones AU distinguent en principe :

- **des secteurs 1AU, directement ouverts à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte. Ces secteurs pourront s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.  
Leur aménagement doit respecter les conditions d'aménagement définies au règlement du P.L.U. et doit être compatible avec les **orientations d'aménagement** retenues par la commune.
- **des secteurs 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation, insuffisamment desservies par les équipements ; leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

En l'état actuel du P.L.U. et des besoins de production de logements sur Nuillé, ~~aucun secteur 1AU n'est défini par le document d'urbanisme~~, le PLU délimite une zone à urbaniser d'une surface de 2,7 hectares, divisée ainsi :

- une zone 2AU de 1,4 ha
- une zone 1AU de 1,3 ha, ayant été classée comme telle suite à la modification n°1 du PLU pour ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU.

~~Un seul secteur 2AU est délimité à l'Ouest du bourg, destiné à assurer l'extension du bourg à moyen terme, comme le précise le P.A.D.D.~~

#### Localisation des zones 1AU et 2AU, traduction des extensions urbaines envisagées au PADD

Zone 1AU (~~non existantes en l'état du P.L.U.~~) et 2AU à vocation d'habitat

En cohérence avec les orientations du PADD, ~~aucune zone 2AU et une zone 1AU~~ à vocation d'habitat ~~n'a ont~~ été identifiées ~~dans le cadre de l'approbation du PLU~~, la commune de Nuillé souhaitant maîtriser son rythme d'ouverture à l'urbanisation, ~~et la seconde tranche de la ZAC de Guignefolle étant en cours de réalisation (une soixantaine de logements) entièrement commercialisée.~~

Une zone 2AU, dite " le Frêne " a été définie, en extension ouest du bourg. Elle représente en tout 2,7 hectares (1,4 ha en 2AU et 1,3 ha en 1AU) mais intègre des unités foncières bâties qui seront maintenues (soit environ 5 000 m<sup>2</sup> à déduire, portant la superficie aménageable à un peu plus de 2 ha).

Cette zone 2AU, localisée en périphérie immédiate à l'ouest du bourg, sera principalement destinée aux logements et offre une capacité d'environ 35 logements (à raison de 16 logements / ha). ~~Elle sera ouverte à l'urbanisation en temps utile pour devenir une zone 1AU, lorsque la réalisation de la dernière tranche de la ZAC de Guignefolle sera bien avancée, de manière à satisfaire une production moyenne proche de 7 logements par an pour les neuf à dix prochaines années. (Rappel : suite au retard de réalisation de la tranche 2 de la ZAC de Guignefolle, il reste presque une trentaine de logements à créer sur ce secteur, dont une majeure partie devait être édifée avant la mise en place du P.L.U.)~~

- Il est à noter que les 10,98 ha de zones NA et 4,51 ha de zones NA<sub>B</sub> du POS de 1997, sont bâtis ou en cours et font l'objet d'un classement en zone Ub au présent PLU.
- La surface d'extension possible se voit sensiblement diminuée dans le cadre du PLU.

### Conditions générales d'aménagement du secteur 2AU et 1AU

~~En anticipation de~~ Pour l'aménagement de la zone 1AU et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU " Le Frêne ", des orientations d'aménagements écrites ont été définies pour ce secteur.

L'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que " dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. "

Les **orientations d'aménagement** du secteur du Frêne sont traduites sous la forme d'une partie textuelle et d'un schéma d'intention, ce dernier étant uniquement fourni à titre indicatif et illustratif. Une pièce spécifique est fournie au PLU à la suite de la pièce " projet d'aménagement et de développement durable ".

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement du secteur du Frêne devra témoigner d'une **compatibilité** avec les orientations ainsi définies, exposées par la suite pour les secteurs concernés.

Toutefois, ces orientations d'aménagement pourront être réexaminées dans le cadre de la procédure de modification du PLU qui devra être engagée lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

### **4-1-2 – Page 170 – Les emplacements réservés**

#### **Les emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés de la commune a bien entendu été mis à jour au regard de l'évolution des projets communaux et des éventuelles acquisitions effectuées par la collectivités depuis 1997.

Les emplacements réservés identifiés au PLU répondent à des besoins précis de sécurisation des déplacements, de création de cheminements "doux" (piétonniers / cyclables) et de besoins pour l'extension du cimetière.

Numéro d'identification des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m <sup>2</sup>
<b>A - Voirie</b>			
<i>Création d'un cheminement piétonnier / cyclable le long de la RD 200 :</i>			
<b>1a</b>	tronçon 1 du cheminement piétonnier/cyclable	Commune	3816 m <sup>2</sup>
<b>1b</b>	tronçon 2	Commune	1332 m <sup>2</sup>
<b>1c</b>	tronçon 3	Commune	1449 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Création d'un cheminement "doux" (piétonnier/cyclable)	Commune	1732 m <sup>2</sup>
<b>B – Ouvrages publics</b>			
<b>3</b>	Espaces pour l'extension du cimetière	Commune	623 m <sup>2</sup>

### **4-1-3 – Page 171 – Présentation du tableau des surfaces**

TYPE DE ZONE AU P.L.U	ZONAGE	SURFACES AU P.O.S avant révision (en ha) (P.O.S. approuvé en 1997 et dernière modification de 2006)	SURFACES AU P.L.U. après révision en 2012 (en ha)
<b>Zone Urbaine " U "</b> (96,5 ha)	Ua	(UA) 6,6	5,53
	Ub	(UB et UB <sub>A</sub> ) 33,51	32,57
	Uba		2,87
	Ubc		14,54
	Uy	(UY) 15,61	22,57
	Uya	(UY <sub>A</sub> ) 1,20	10,33
	Ue	(UE) 7,2 et (NDf) 0,9	8,1
<b>Zone A Urbaniser " AU " (2,7 ha)</b>	2AU	(NA) 0	<del>2,7</del> 1,4*
	1AU	NA <sub>B</sub> ) 10,98	0 1,3*
<b>Zone Agricole " A "</b> (250,6 ha)	A	(NC et NC <sub>B</sub> ) 372,7 et 83	176,66
	An	/	65,86
	Ah	(NC <sub>A</sub> ) 5,3	5,98
	Ac		2,11
<b>Zone Naturelle " N "</b> (1 018,1 ha)	N	(ND et NDd) 756,7 et 27,8	1002,09
	Nj	(NDj) 0,5	0,66
	Nes	/	1,66
	Ne	/	5,74
	Nh	/	7,89

\* Si le périmètre de la zone AU (2AU et 1AU) délimitée sur le plan de zonage couvre une surface de l'ordre de 2,7 ha, l'aménagement devrait rester circonscrit sur un peu plus de 2 ha, le restant correspondant à des terrains liés à une propriété bâtie.

#### 4-1-4 – Page 174-175-177 – Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

##### Page 174-175

### 3.1 Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par le développement urbain

Les espaces agricoles et naturels sont classés en zones A (agricole) et N (naturelle), sachant que le zonage N, englobe l'ensemble du massif forestier de Nuailly, les secteurs d'intérêt écologique et paysager comme le secteur des Poteries, les cours d'eau et leurs abords et l'essentiel des zones humides.

Par rapport à l'enveloppe urbaine existante du bourg, une extension urbaine est envisagée dans le cadre du présent P.L.U., à l'ouest du bourg.

Si le périmètre de la zone **AU (1AU et 2AU)** délimitée sur le plan de zonage couvre une surface de l'ordre de 2,7 ha, le prélèvement d'espace agricole reste circonscrit sur 2,2 ha (soit 0,16 % de la surface communale et 0,4 % de la SAU), le restant correspondant à une propriété bâtie). Cf plan ci-contre.

Cette extension urbaine reste néanmoins insérée entre l'îlot bâti du Frêne, comprenant quelques habitations et le bourg (ZAC de Guignefolle) à l'Est, qui limitent légèrement l'intérêt des terrains agricoles concernés par le projet de secteur **2AU** (cf. carte ci-contre).

De ces 2,7 ha, les terrains situés au sud du secteur revêtent plus d'intérêt agricole (terrains faisant partie d'unités foncières agricoles intéressantes), représentant une surface de 1,3 ha.

Outre l'extension urbaine Ouest du bourg (zone 1AU et 2AU) et la création d'une desserte agricole, le projet de PLU inscrit une possibilité d'extension du bourg sur le secteur de la Vallonnerie à l'Est du bourg, à des fins d'équipements ou d'espaces d'intérêt collectif.

L'extension possible du secteur d'intérêt collectif vise environ 1,6 hectare de terrain, déjà classée en zone UE au POS, offrant des capacités intéressantes pour permettre l'extension des équipements en place ou l'accueil d'équipements d'intérêt collectif complémentaires. Les terrains sont actuellement exploités.

A l'instar du projet d'extension Ouest du bourg, la commune étudiera les mesures de compensation du prélèvement foncier de terres agricoles pour l'exploitation concernée avant d'engager l'aménagement de ce secteur.

**En intégrant les surfaces vouées à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif et à la création de nouvelles voies, le projet de PLU prévoit une consommation maximale d'espaces agricoles (ou naturels) de l'ordre de 4,3 hectares à l'horizon 2023, soit environ 0,8 % de la SAU communale et moins de 1,5 % des espaces agricoles de la commune.**

## Page 177

### 3.4 La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbaines

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

En 2013 dans le cadre de la mise œuvre du PLU, une L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée par la commune et indique que la station d'épuration située au Nord-Ouest du bourg dispose d'une capacité nominale de 1 200 EH. ~~Si celle-ci~~ et est ~~actuellement~~ limitée (saturation hydraulique).; La réalisation d'une extension ~~est néanmoins prévue s'est opérée~~ sur les terrains adjacents en 2014 permettant une nouvelle capacité nominale de 1900 EH. ~~Dans l'attente de l'augmentation de la capacité de traitement, (prévue pour 2014) la seule extension urbaine prévue à l'ouest du bourg reste fermée à l'urbanisation (zone 2AU).~~

Par ailleurs, l'étude de zonage d'assainissement a été prise en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, sont ~~devraient ainsi pouvoir être~~ réduits par ~~le choix d'un développement urbain limité l'extension de la station d'épuration en 2014~~, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitements individuels existants.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

**4-2 - ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU DE NUAILLÉ EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-5 DU CODE DE L'URBANISME**

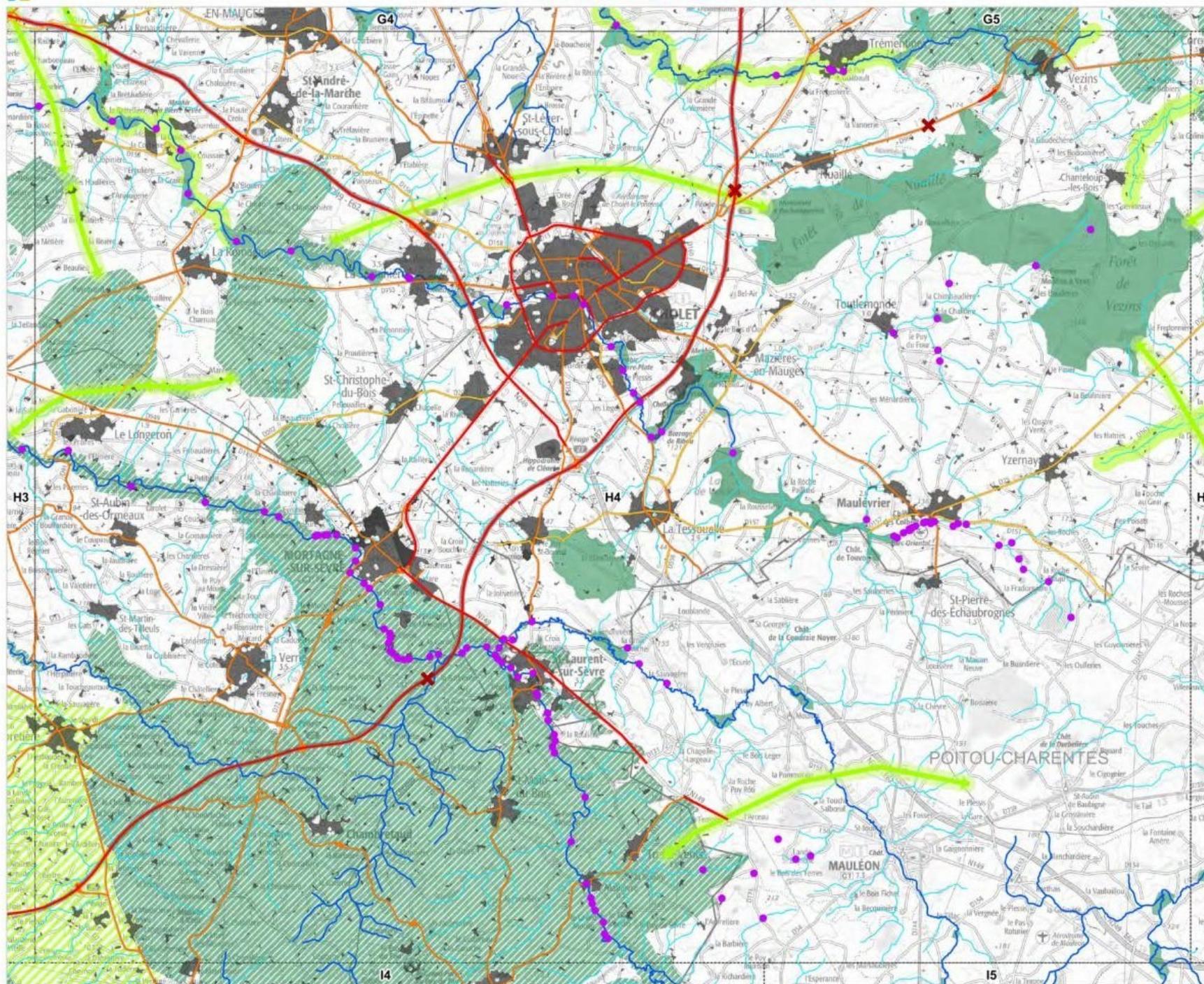
<b>Procédure</b>	<b>Date d'approbation</b>	<b>Exposé des motifs des changements apportés</b>	<b>Pièces modifiées</b>
Élaboration	8 novembre 2013		
Modification simplifiée n°1	30 octobre 2015	Modification des articles 6 et 7 du règlement écrit (relatifs à l'implantation des constructions), l'article 10 (relatif à la hauteur des constructions) et l'article 11 (relatif à l'aspect extérieur des constructions et clôtures)	Règlement écrit
Modification simplifiée n°2	19 novembre 2018	Rectification d'une erreur matérielle : permettre la création d'une voie douce le long de la RD200 par l'emplacement réservé prévu à cet effet mais se superposant à un EBC	Règlement graphique
Modification n°1	En cours	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU à l'Ouest de la ZAC de Guignefolle, suppression d'un emplacement réservé	- Règlement écrit et graphique - OAP - Rapport de présentation

---

## 5 – ANNEXES

---

SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE  
TRAME VERTE ET BLEUE

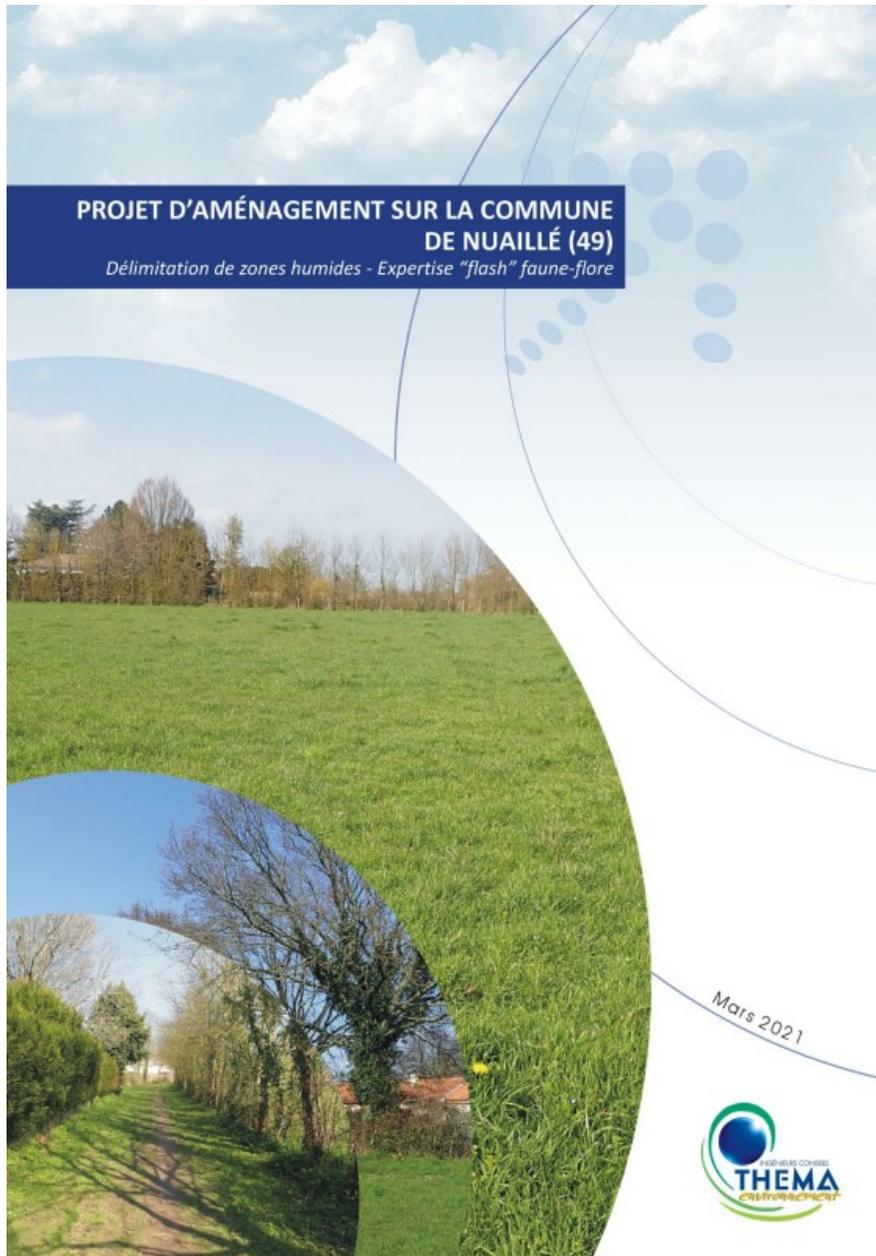


- Continuités écologiques**
- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame des milieux aquatiques
  - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
  - ▨ Sous-trame bocagère
- Corridors écologiques "potentiels"**  
= dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
  - Corridors vallées
  - Corridors territoires
- Éléments de fragmentation potentiels**
- Éléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
  - ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Éléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
  - Niveau 2 = fort
  - Niveau 3 = moyen
- Éléments fragmentant surfaciques**
- Tâche urbaine
- Éléments permettant le maintien des continuités écologiques**
- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
  - Viaduc

Les cartes sont exploitables au 1/100 000ème et ne doivent pas faire l'objet de zoom pour leur interprétation. Réactualisation tous les 6 ans.



DREAL/Région des Pays de la Loire - Tous droits réservés  
Sources : DREAL Pays de la Loire - IGN® SCAN1000, BD TOPO®, BD CARTHAGE®, SDAGE Loire-Bretagne  
- ONEMA - CNZH - Région Pays de la Loire - DREAL Bretagne, BN Carbone, PC - INPN - CG - CBN - FRCPFN - INRA/WVF - PNR LAT, SN-CLC - Biotopie  
Réalisation : Biotopie, avril 2014  
Mise à jour : DREAL Pays de la Loire, septembre 2015



Projet d'aménagement sur la Commune de Nuaille (49)

---

Délimitation de zones humides – Expertise « flash » Faune-Flore

---



THEMA ENVIRONNEMENT  
Le Sirocco – Bat. C  
250 rue Jean Mermoz  
44150 ANCENIS

A21.034A  
Mars 2021

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b> .....	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTE DU SITE D'ETUDE</b> .....	<b>9</b>
2.1	DEFINITION DE L'AIRES D'ETUDE .....	9
2.2	CADRE PHYSIQUE.....	12
2.3	CONTEXTE ECOLOGIQUE.....	20
<b>3</b>	<b>EXPERTISE NATURALISTE</b> .....	<b>30</b>
3.1	LA NOTION D'ESPECE REMARQUABLE.....	30
3.2	LA FLORE ET LES MILIEUX NATURELS.....	30
3.3	FAUNE.....	43
3.4	SYNTHESE DES INVESTIGATIONS « FAUNE-FLORE ».....	51
<b>4</b>	<b>INVESTIGATIONS « ZONES HUMIDES »</b> .....	<b>53</b>
4.1	CADRE REGLEMENTAIRE DES INVESTIGATIONS.....	53
4.2	METHODE DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES .....	53
4.3	INVESTIGATIONS PEDOLOGIQUES.....	53
4.4	CONCLUSIONS DE L'INVENTAIRE « ZONES HUMIDES ».....	59
	<b>ANNEXES</b> .....	<b>60</b>
	ANNEXE 1 : NOTION D'ESPECE REMARQUABLE .....	60
	ANNEXE 2 : STATUT ET ABBREVIATION DES TABLEAUX D'ESPECES.....	62
	ANNEXE 3 : HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE DU SITE ZSC « VALLEE DE L'ARGENTON ».....	63
	ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RELEVÉES SUR LE SITE D'ETUDE.....	64
	ANNEXE 2 : DESCRIPTION COMPLETE DES SONDAGES PEDOLOGIQUES .....	67

Figure 1 :	Localisation du site d'étude .....	10
Figure 2 :	Vue aérienne .....	11
Figure 3 :	Contexte topographique du site d'étude .....	12
Figure 4 :	Coupes topographiques du site d'étude (Géoportail).....	12
Figure 5 :	Contexte hydrographique .....	14
Figure 6 :	Contexte géologique.....	16
Figure 7 :	Prélocalisation des zones humides.....	19
Figure 8 :	Localisation du site Natura 2000 à proximité du site d'étude.....	21
Figure 9 :	Localisation des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et floristique à proximité du site d'étude .....	23
Figure 10 :	Localisation du site d'étude par rapport au SRCE de la région Pays de la Loire .....	26
Figure 11 :	Localisation du site d'étude par rapport aux objectifs du SRCE de la région des Pays de la Loire .....	27
Figure 12 :	Localisation du SRCE par rapport à la trame verte et bleue de l'agglomération du choletais.....	29
Figure 13 :	Occupation du sol du site d'étude.....	33
Figure 14 :	localisation des arbres d'intérêt aux abords du site d'étude. ....	39
Figure 15 :	localisation de l'espèce exotique envahissante potentielle. ....	42
Figure 16 :	localisation des arbres à Grand capricorne à proximité du site d'études. ....	50
Figure 17 :	localisation des enjeux écologiques potentiels sur, et à proximité du site d'étude. ....	52
Figure 18 :	localisation des sondages pédologiques .....	56

Tableau 1 :	Caractéristique de la masse d'eau (2015).....	17
Tableau 2 :	Objectifs de qualité définis par le SDAGE Loire-Bretagne (2015-2021).....	17
Tableau 3 :	Synthèse des habitats recensés selon les nomenclatures EUNIS et CORINE Biotopes .....	32
Tableau 4 :	Liste des espèces d'oiseaux remarquables connues sur la commune de Nuillé .....	44
Tableau 5 :	liste des oiseaux observés sur le site d'étude. ....	45
Tableau 6 :	Reptiles présents sur la commune de Nuillé cités dans la bibliographie .....	46
Tableau 7 :	Amphibiens présents sur la commune de Nuillé cités dans la bibliographie .....	46
Tableau 8 :	Mammifères protégés ou d'intérêt patrimonial présents dans la bibliographie sur la commune de Nuillé. ....	47
Tableau 9 :	Insectes d'intérêt patrimonial ou protégés présents dans la bibliographie sur la commune de Nuillé.....	48
Tableau 10 :	Liste des insectes observés sur le site d'étude en mars 2021.....	48
Tableau 11 :	Caractéristiques des sols sondés sur le site d'étude .....	57
Tableau 12 :	Habitats d'intérêt communautaire du site Vallée de l'Argenton .....	63
Tableau 13 :	Espèces d'intérêt communautaire présents dans le site Vallée de l'Argenton .....	63

Ce compte-rendu a été réalisé par le bureau d'études :



**THEMA Environnement**  
Le Sirocco – Bat. C  
250 rue Jean Mermoz  
44150 ANCENIS

Les auteurs de l'étude sont les suivants :



- Paol KERINEC : écologue
- Lionel LOGER : pédologue
- Rozenn LE HYARIC : cartographe



**Remarque :**

Toutes les photographies illustrant le compte-rendu ont été prises sur site lors de la campagne de terrain (sauf mention contraire, le cas échéant).



**P**réambule

## 1 PREAMBULE

Le présent rapport est relatif au diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'aménagement d'une partie de la parcelle AE20 (surface 1,32 ha) zonée 2AU dans le PLU de la commune de Nuillé (49).

L'objectif de la présente mission consiste à dresser - à l'aide d'une expertise « flash » - un état des lieux du patrimoine naturel faunistique et floristique du secteur d'étude et d'identifier ainsi les enjeux écologiques du site. Cette évaluation est complétée par un inventaire « zones humides ».

La démarche s'est décomposée en plusieurs temps :

- Une première phase de recherche bibliographique ;
- Une phase de terrain pour réaliser l'inventaire des habitats en place, de la faune et de la flore (1 campagne de terrain réalisée le 24 mars 2021) et définir des enjeux potentiels liés à ces inventaires.
- Une prospection « zone humide » permettant de délimiter les contours d'éventuelles zones humides et définir les contraintes résultantes de cette délimitation.

Dans le cadre de cette mission, la délimitation des zones humides a été réalisée conformément à l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 (et annexes) modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, précisant les critères de définitions et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement. La méthode tient également compte des récentes évolutions réglementaires (arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et note technique du 26 juin 2017).

## Contexte du site d'étude

### 2 CONTEXTE DU SITE D'ETUDE

#### 2.1 DEFINITION DE L'AIRES D'ETUDE

Le site d'étude concerne une partie de la parcelle AE20 zonée 2AU dans le PLU de Nuillé, il couvre une surface de 1.32 ha.

Le site prospecté se positionne au nord-ouest de la commune de Nuillé. Délimité par des prairies et pâtures cultivées, il borde à l'est le cœur d'urbanisation de Nuillé. Le site se situe à 300 mètres au nord du massif forestier de Nuillé-Chanteloup.

## LOCALISATION DU SITE D'ETUDE



Figure 1 : Localisation du site d'étude

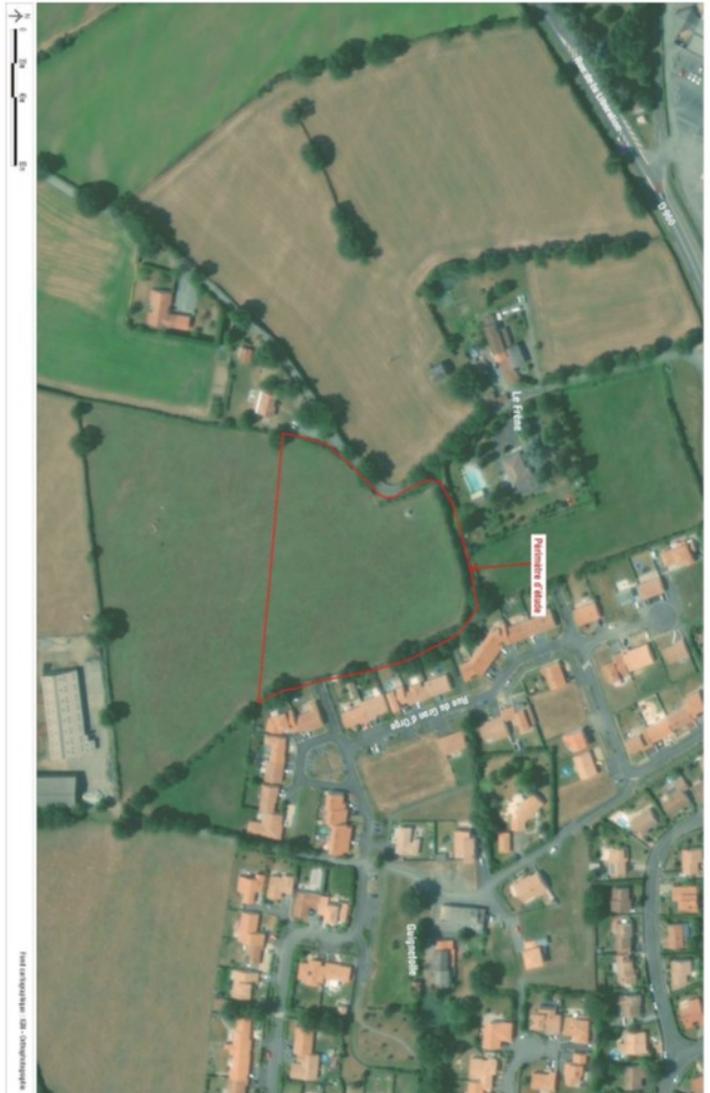


Figure 2 : Vue aérienne

Image satellitaire - IGN - Copernicus



## 2.2 CADRE PHYSIQUE

### 2.2.1 Contexte topographique

La commune de Nuaille se développe entre deux ruisseaux. La limite nord est marquée par le Ruisseau de Trémentines. Au sud, dans la forêt de Nuaille, s'écoule le Ruisseau de Chez Blanche. Ces deux cours d'eau ont taillé le plateau sur lequel se développe la commune.

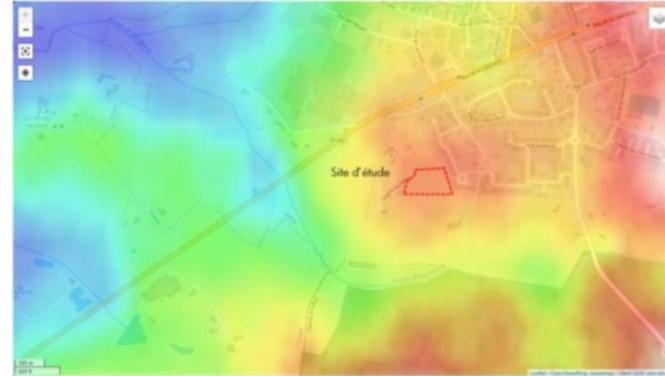


Figure 3 : Contexte topographique du site d'étude

La topographie au niveau du site d'étude est marquée par un plateau. Un peu plus au sud, une rupture de pente s'observe et s'oriente vers le Ruisseau de Chez Blanche et la forêt de Nuaille. L'altitude au sein du site varie entre 136 et 137 m NGF.

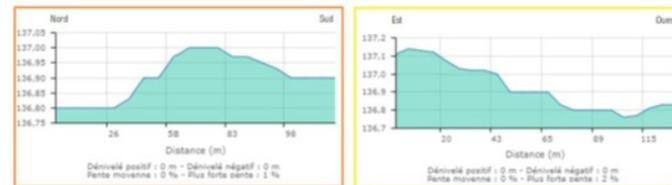


Figure 4 : Coupes topographiques du site d'étude (Géoportail)

## 2.2.2 Contexte hydrographique

Comme évoqué dans le chapitre précédent, la commune de Nuaille s'est développée entre deux ruisseaux. Le « Ruisseau de Trémentines » au nord et le « Ruisseau de Chez Blanche » au sud.

Ces deux cours d'eau confluent au lieu-dit « Montbault », à l'extrémité ouest de la commune, et forment le « Ruisseau de Montbault ». Ce cours d'eau s'écoule sur environ 4 km avant de se jeter dans l'Evre, affluent de La Loire.

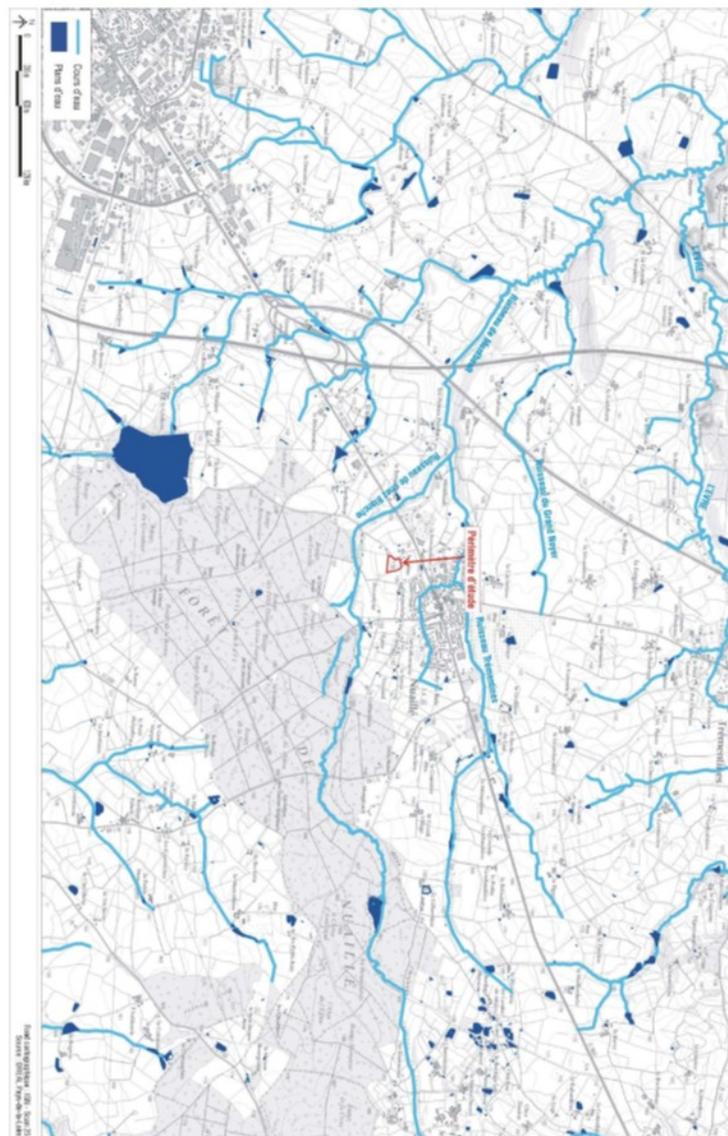


Figure 5 : Contexte hydrographique

### 2.2.3 Contexte géologique

Source : carte géologique de la France à 1/50 000<sup>ème</sup>, feuille de Cholet (510) site InfoTerre - BRGM

- $\Sigma_{k-s}^{\phi 1-3}$  Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites :

Le cœur du synclinal du Choletais est formé par une grande masse de roches d'origine volcanique et de composition surtout rhyolitique, rapportées à la Formation de la Plaine. À l'intérieur de cette masse aucun horizon repère n'a pu être cartographié.

Les Métarhyolithe et les faciès associés sont rarement massifs et homogènes ; ils sont pratiquement toujours lités et schistosés. Dans plusieurs secteurs (bordure nord du cisaillement de Cholet, secteur les Poteries-Nuaille-Le Pontreau) l'intensité plus forte des recristallisations métamorphiques et de la schistosité de flux confère aux Métarhyolithe un aspect plus grenu.



### CONTEXTE GÉOLOGIQUE

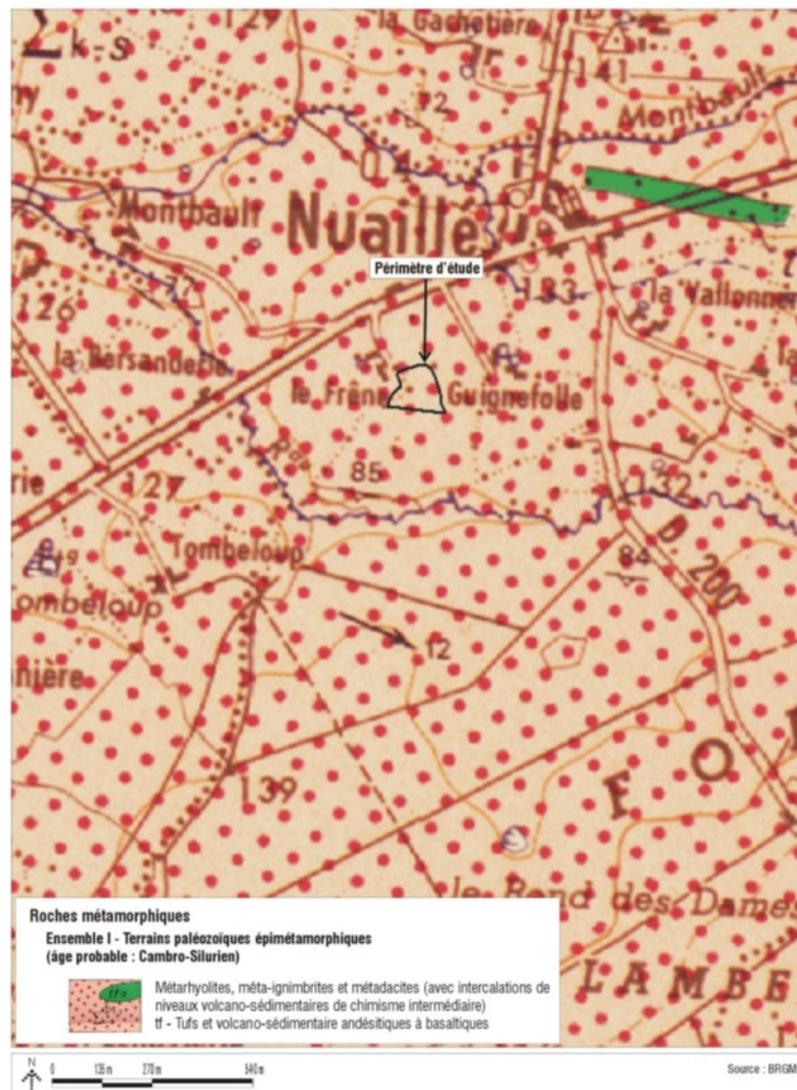


Figure 6 : Contexte géologique

## 2.2.4 Contexte hydrogéologique

Source : site Infoterre – BRGM, SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021,

Le site d'étude repose sur la masse d'eau FRGG023 « Bassin-versant de Romme et Evre ». Les caractéristiques de cette masse d'eau sont présentées ci-dessous.

Tableau 1 : Caractéristique de la masse d'eau (2015)

Code et Nom de la masse d'eau	Etat chimique	Paramètre nitrate	Paramètre pesticide	Paramètre déclassant de l'état chimique	Etat quantitatif
FRGG023 « Bassin-versant de Romme et Evre »	Bon état	Bon état	Bon état	/	Médiocre

Tableau 2 : Objectifs de qualité définis par le SDAGE Loire-Bretagne (2015-2021)

Code et Nom de la masse d'eau	Objectif qualitatif		Objectif quantitatif		Objectif global	
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
FRGG023 « Bassin-versant de Romme et Evre »	Bon état	2015	Bon état	2021	Bon état	2021

Les eaux souterraines ne présentent pas d'usages sensibles dans le périmètre d'étude ou à ses abords immédiats. Les forages les plus proches sont situés à plus de 200 m.

## 2.2.5 Prélocalisation des zones humides

La DRIREN a lancé en 2007 une étude régionale de prélocalisation des marais et zones humides. Cette prélocalisation se base sur de la photo-interprétation de la BD-Ortho. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable. Les phases de terrains sont très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo-interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Les résultats de cette photo-interprétation sont accessibles depuis le site de la DREAL des Pays de la Loire. À proximité du site d'étude, 1 zone humide a été identifiée dans un périmètre de 500 m autour du site d'étude. Ce dernier en semble exempt.

On rappellera que ce repérage n'a pas pour vocation à se substituer aux inventaires de terrain qui visent à définir, de manière précise, les contours des zones humides et ne présume en rien de la présence ou de l'absence réelle de zones humides au sein de la zone étudiée. Ces prélocalisations permettent tout de même d'orienter les efforts d'investigations.



## PRÉLOCALISATION DES ZONES HUMIDES



Figure 7 : Prélocalisation des zones humides

## 2.3 CONTEXTE ECOLOGIQUE

### 2.3.1 Zonages relatifs au patrimoine naturel

#### 2.3.1.1 Zonages réglementaires

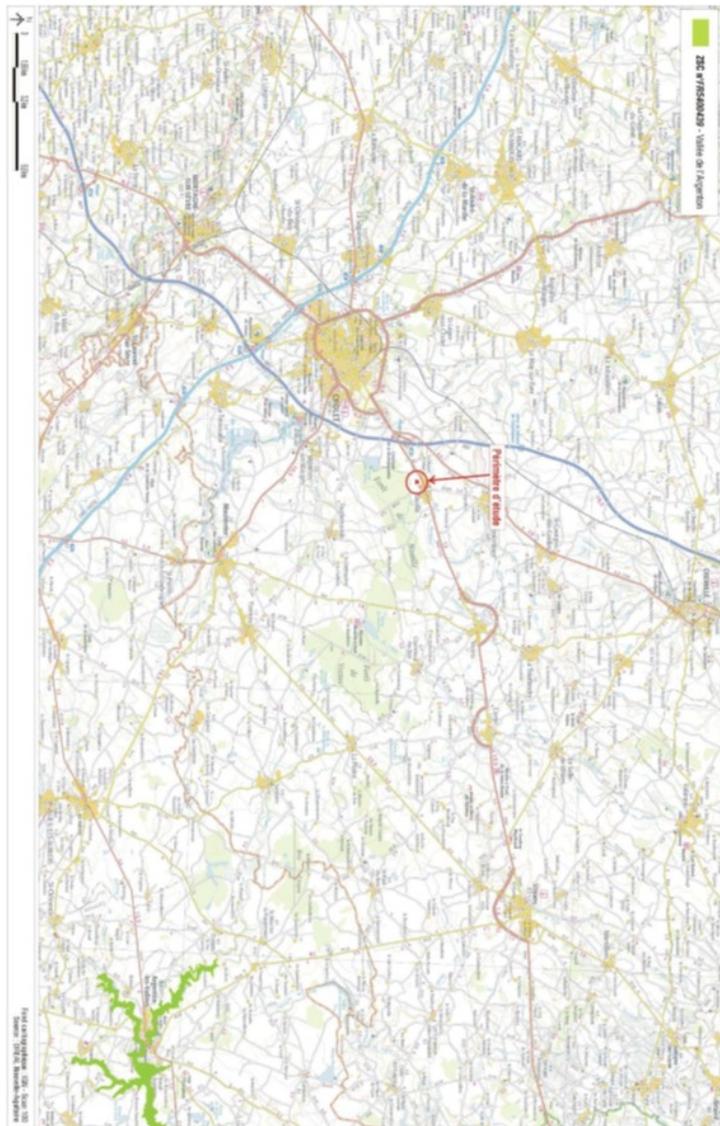
Le périmètre d'étude n'est localisé au droit d'aucun zonage réglementaire.

##### 2.3.1.1.1 Contexte Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche du site d'étude, situé à environ 25 km, est la Zone Spéciale de Conservation de la vallée de l'Argenton (FR5400439). D'une surface de 740 hectares, ce site s'étend le long de la vallée de l'Argenton. Il se compose de petites vallées encaissées en bordure du massif armoricain. Les habitats naturels sont très variés et permettent l'accueil d'une flore et d'une faune remarquables localement. Il faut notamment signaler la présence de six habitats d'intérêt communautaire : forêt alluviale, rivières à herbiers aquatiques, pelouses à Nard raide (*Nardus stricta*), pelouses siliceuses et pelouses pionnières. La Loure d'Europe est également présente sur le site, de même que le castor.

Les espèces et les habitats naturels justifiant la désignation des sites Natura 2000 sont associés aux cours d'eau, aux vallées attenantes et aux haies bocagères. Au vu de la distance avec le site Natura 2000, les enjeux relatifs la présence du site Natura 2000 sont très faibles.

Figure 8 : Localisation du site Natura 2000 à proximité du site d'étude

THEMA  
SITE NATURA 2000Projet d'aménagement – Commune de Nuaille (49)  
Délimitation de zones humides – Expertise « flash » Faune-FloreProjet d'aménagement – Commune de Nuillé (49)  
Délimitation de zones humides – Expertise « flash » Faune-Flore**2.3.1.2 Zonages d'inventaires****2.3.1.2.1 ZNIEFF I**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I définissent des espaces écologiquement homogènes caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Le périmètre d'étude n'est pas inclus au droit d'une ZNIEFF de type I.

Deux ZNIEFF de type I sont situées à proximité du site d'études. Il s'agit de l'« **Étang de Noues** » à 1,85 km au sud et de l'« **Argillières des poteries** » (540006833) à 2.75 km à l'est.

**L'étang des Noues**

L'étang des Noues est un plan d'eau situé en bordure ouest de la forêt de Nuaille. Il possède un intérêt très fort pour l'avifaune car une il s'agit d'une halte importante en période de migration. Le site possède également des communautés végétales amphibies riches en espèces d'intérêt patrimonial ou protégées. Plusieurs odonates rares sont également recensés.

**L'Argillières des Poteries**

L'Argillières des poteries est une zone bocagère d'intérêt qui était anciennement utilisée pour l'extraction d'argile. Elle accueille notamment des communautés de Pilulaires. Plusieurs espèces d'odonates remarquables sont également présentes.

**2.3.1.2.2 ZNIEFF II**

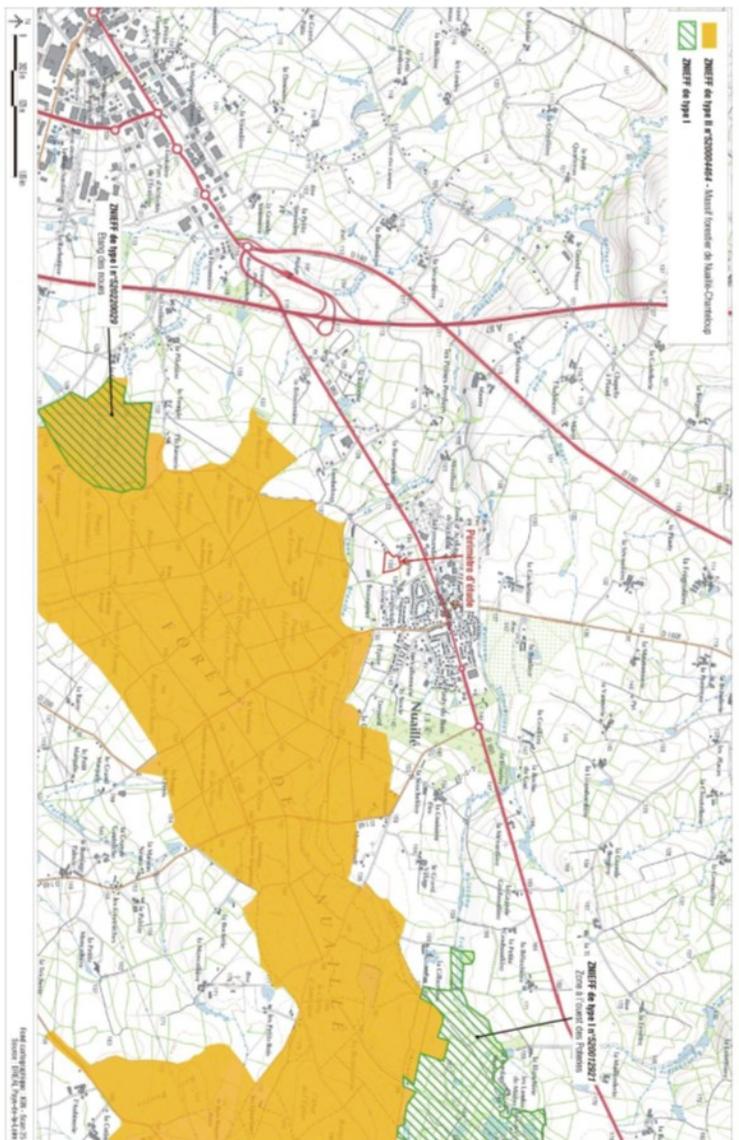
La ZNIEFF de type II permet de mettre en évidence les continuités écologiques entre les différentes ZNIEFF de type I, le site d'étude n'est pas inclus au droit d'une ZNIEFF de type II, toutefois, la ZNIEFF « **Massif forestier de Nuillé-Chanteloup** » (FR 520004464) s'étendant sur une surface de 3 056 hectares, est situé à 300 mètres au sud de l'aire d'étude.

Seul massif forestier important des Mauges, il s'agit d'une forêt mixte à essences caducifoliées diverses et présentant également des secteurs enrésinés de moindre intérêt. Quelques zones de landes, de marais et d'étangs sont ponctuellement présentes.

L'intérêt de la ZNIEFF vient de la flore protégée des étendues humides, de l'importante diversité mycologique et de l'avifaune fréquentant les boisements.

Une importante population de cervidés évolue également au sein du massif forestier, engendrant une surfréquentation du site en période de brame. Sont également présentes plusieurs espèces d'odonates, deux d'entre elles étant protégées au niveau régional.

Figure 9 : Localisation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique à proximité du site d'étude



THEMA  
SITES NATURELS SENSIBLES

Projet d'aménagement – Commune de Nuaille (49)  
Délimitation de zones humides – Expertise « flash » Faune-Flore

Projet d'aménagement – Commune de Nuaille (49)  
Délimitation de zones humides – Expertise « flash » Faune-Flore

### 2.3.2 Les continuités écologiques

Les continuités écologiques définies sont définies à travers la trame verte et bleue. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est la réduction de la fragmentation et de la destruction des espaces naturels, ainsi que le maintien ou la restauration des capacités de libre évolution de la biodiversité.

Cette Trame verte et bleue est constituée d'un ensemble de continuités écologiques à maintenir ou à restaurer, composées de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors. La Trame verte et bleue est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres définies par le Code de l'Environnement (article L.371-1).

#### Définitions

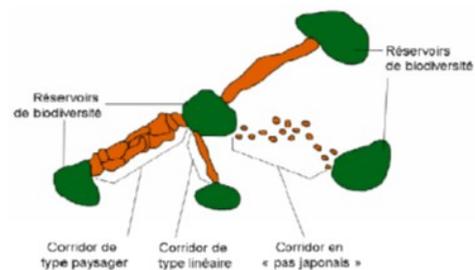
- Les réservoirs de biodiversité

Un réservoir est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Un réservoir abrite des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou est susceptible de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

- Les corridors

Les corridors écologiques désignent les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils permettent aux espèces d'assurer leur besoin de circulation et de dispersion (recherche de nouveaux territoires, de partenaires, etc.) et favorisent la connectivité du paysage.

Il est à noter qu'un corridor favorable au déplacement d'une espèce peut aussi s'avérer défavorable pour une autre.



La trame verte et bleue est déclinée dans différents documents à différentes échelles.

- Les sous-trames

Sur un territoire donné, c'est l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'espaces supports qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant (par exemple : sous-trame boisée, sous-trame des milieux humides, etc.).

La définition des sous-trames nécessite une adaptation aux caractéristiques et enjeux de chaque territoire.

### 2.3.2.1 Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

En région, un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) - la trame verte et bleue régionale - est élaboré par l'Etat et la Région, en cohérence avec les orientations de la trame verte et bleue nationale. C'est un outil de mise en cohérence des politiques existantes qui constitue une référence pour la déclinaison des trames vertes et bleues locales.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

Source : SRCE Pays de la Loire, 2015

Les réservoirs de biodiversité représentent 32 % de la surface régionale, dont 54% sont inclus dans des zonages réglementaires. Les 46% non zonés sont principalement des bocages qui abritent un riche panel d'espèces souvent communes. Les réservoirs de la trame verte et bleue vont donc au-delà des espaces « remarquables ».

À l'issue du diagnostic, les enjeux prioritaires du SRCE portent sur les zones humides, les bocages et les milieux littoraux. Il en découle l'identification de 6 sous-trames :

- milieux bocagers
- milieux boisés
- milieux littoraux
- milieux humides
- milieux aquatiques
- milieux ouverts particuliers secs (pelouses calcaires, landes, ...).

La caractérisation des corridors écologiques est basée sur l'interprétation visuelle de données paysagères et d'occupation du sol ainsi que l'expertise locale. Les corridors traduisent la perméabilité d'un secteur donné. Il en découle des corridors « potentiels » de type :

- corridors territoriaux qui sont des espaces supports de corridors à définir. Ils regroupent des espaces bocagers favorables au déplacement de nombreuses espèces, sans axe directionnel défini.
- « vallées », milieux de bords de cours d'eau (ripisylve, prairies plus ou moins humides...) supports de déplacements préférentiels pour certaines espèces. L'ensemble des cours d'eau fait office de corridors écologiques aquatiques à une échelle plus locale.
- « terrestres potentiels », principes de connexion entre réservoirs de biodiversité dont la localisation est indicative et doit être affinée localement.

Le site d'étude qui se situe en dehors de toutes continuités écologiques (réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques) définies dans le SRCE des Pays de la Loire. Il se situe néanmoins à proximité de deux réservoirs de biodiversité correspondant à la sous-trame boisée de la forêt de Nuaille et à la sous-trame des milieux aquatiques du ruisseau de chez Blanche.

Un corridors vallées est également présent à proximité, d'une entité à conforter localement au nord-est de Cholet permettant de relier la forêt de Nuaille au bois de Lavaux.

Deux éléments de fragmentation sont également identifiés à proximité immédiate du site. Il s'agit de la surface urbaine de la commune de Nuaille et de la route départementale D960.

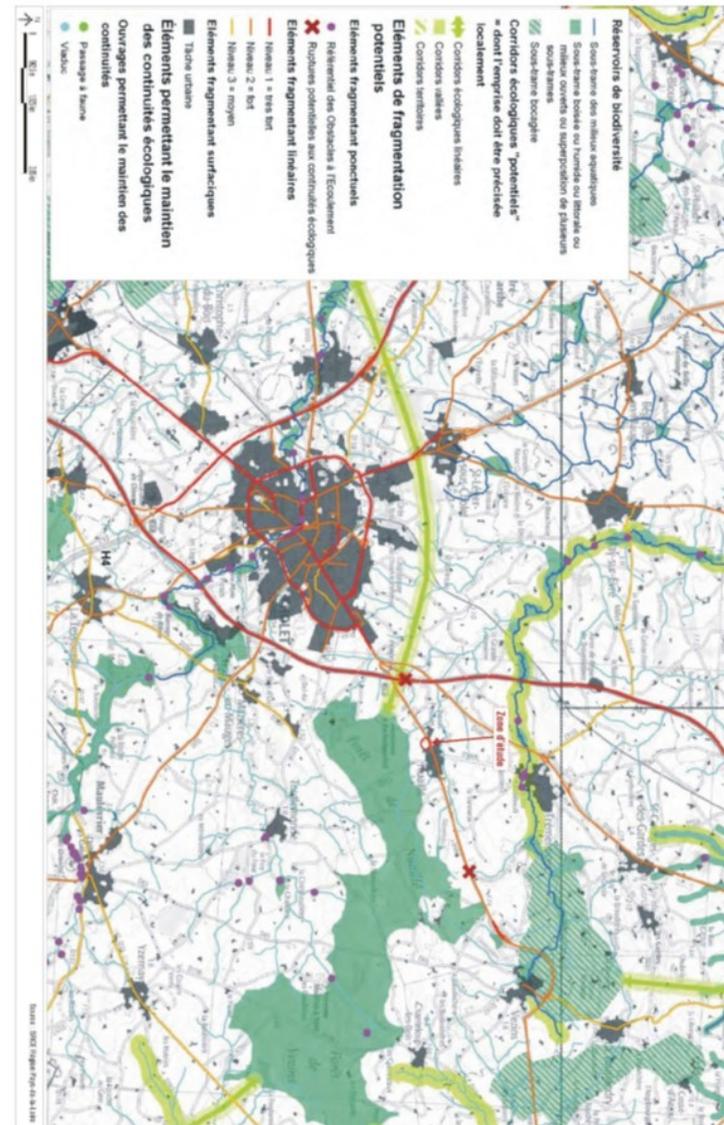


Figure 10 : Localisation du site d'étude par rapport au SRCE de la région Pays de la Loire



### 3 EXPERTISE NATURALISTE

THEMA-Environnement a réalisé une campagne d'investigations de terrain le 24 mars 2021 afin d'appréhender le site d'étude du point de vue des milieux naturels et des espèces qui le fréquentent.

Dates des prospections	Intervenants	Objets d'étude	Conditions météorologiques
24 mars 2021	Pool KERINEC Chargé d'études naturalistes	Habitats, flore, reptile, amphibiens, insectes, mammifères, oiseaux.	20°C / ensoleillé/ vent faible

Cette campagne d'investigations de terrain a permis d'appréhender le site en termes d'espaces et de milieu. Pour ce faire, le chargé d'études a parcouru l'intégralité du site d'étude afin de réaliser :

- des inventaires floristiques et l'identification des habitats naturels présents ;
- des inventaires faunistiques (ornithologiques, entomologiques, herpétologiques, mammalogiques, etc.), afin de déterminer les habitats potentiels d'espèces et les enjeux écologiques associés.

Le passage sur a donc pour objectif de déterminer les enjeux écologiques potentiels ou avérés lorsque cela est possible. Au vu de la date de passage, les inventaires ne peuvent pas être considérés comme exhaustifs.

#### 3.1 LA NOTION D'ESPECE REMARQUABLE

La notion d'espèce remarquable est synthétisée dans le tableau situé en annexe (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Remarque : Les abréviations et les statuts de menace et de protections des groupes faunistiques et floristiques sont présents en annexe 2.

#### 3.2 LA FLORE ET LES MILIEUX NATURELS

##### 3.2.1 Protocole de terrain

Dans le périmètre du projet, les milieux ont été caractérisés à la suite de la visite [...], et ce suivant les typologies CORINE Biotopes et EUNIS. Les outils utilisés sont :

- le manuel CORINE Biotopes – version originale, types d'habitats français (ENGREF, dernière version) ;
- les milieux recensés sur le secteur d'étude seront caractérisés selon le manuel d'interprétation des

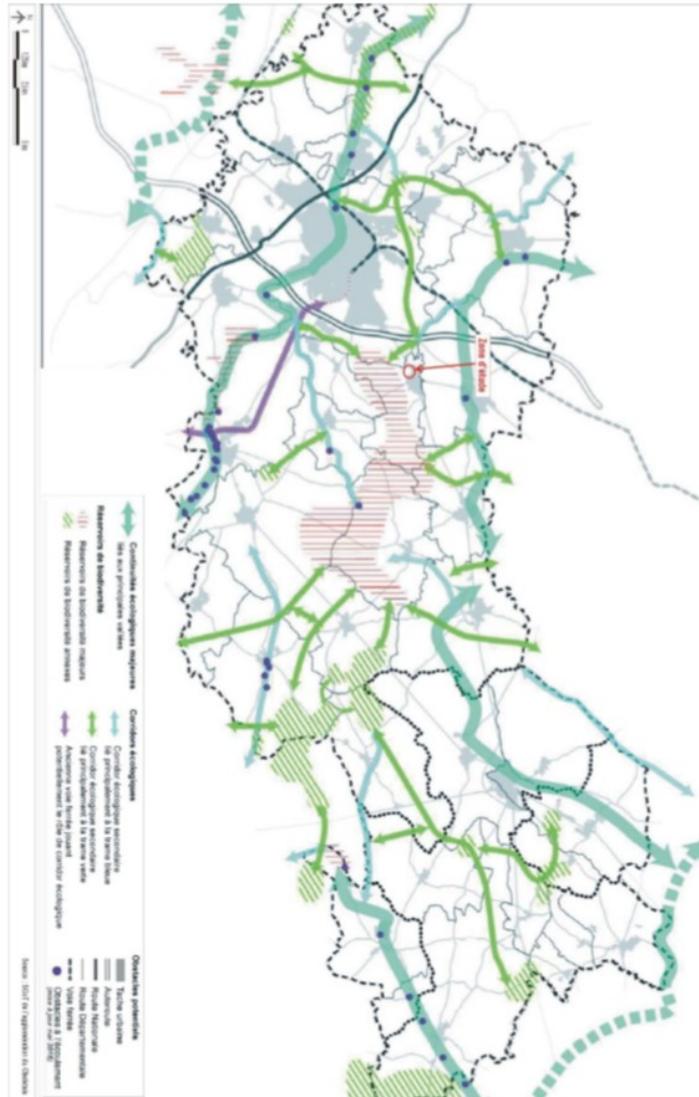


Figure 12 : Localisation du SRCE par rapport à la trame verte et bleue de l'agglomération du choletais.

habitats français CORINE Biotopes<sup>1</sup>. Ce document correspond à une typologie des habitats français servant de base à l'identification sur le terrain des milieux rencontrés ;

- EUNIS (European Nature Information System) Habitats est un système hiérarchisé de classification des habitats européens construit à partir de la typologie CORINE Biotopes et de son successeur, la classification paléarctique<sup>2</sup> ;
- le manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne – EUR 15 (COMMISSION EUROPEENNE DG ENVIRONNEMENT, 1999).

Le protocole de prospection a permis :

- d'identifier les groupements végétaux (milieux) en présence et de les caractériser selon les typologies citées précédemment ;
- De les cartographier ;
- De déterminer la présence de communauté humide ;
- D'inventorier les espèces végétales les caractérisant.

**Les relevés de terrain ont été effectués le 24 mars 2021 par temps ensoleillé avec une température de 15°C.**

Remarque : Les relevés ont été effectués le 24 mars 2021. Il s'agit donc de relevés précoces avant la période optimale de développement de la végétation (avril à septembre suivant les milieux). Ils permettent donc de décrire les principaux milieux et les espèces vivaces et vernaies. Cependant, **ils ne peuvent pas être considérés comme exhaustifs.**

<sup>1</sup> ENGREF, 1997. CORINE Biotopes – version originale – Types d'habitats français. Muséum National d'Histoire Naturelle, Programme LIFE.

<sup>2</sup> Louvel J., Gaudillat V. & Poncet L., 2013. *EUNIS, European Nature Information System, Système d'information européen sur la nature. Classification des habitats. Traduction française. Habitats terrestres et d'eau douce.* MNHN-DIREV-SPN, MEDDE, Paris, 289 p.

### 3.2.2 Les milieux naturels du périmètre d'étude

La parcelle étudiée est une prairie mésophile s'inscrivant dans le territoire péri-urbain de la commune de Nuillé. Elle est bordée de haies éparses herbacées, arbustives ou arborées.

Tableau 3 : Synthèse des habitats recensés selon les nomenclatures EUNIS et CORINE Biotopes

Habitats	Codes EUNIS	Habitats (Nomenclature EUNIS)	Codes CORINE BIOTOE	Zones humides
Prairie pâturée mésophile	E2.11	Pâturages ininterrompus	38.11	Non
Haie arbustive taillée en sommet et façade	FA	Haies	84.2	Non
Haie arbustive haute	FA	Haies	84.2	Non
Haie urbaine	FA	Haies	84.2	Non
Mare sans végétation aquatique	C1.3	Lacs, étangs et mares eutrophes permanents	22.13	Non
Chemin	/	/	/	Non

Figure 13 : Occupation du sol du site d'étude



### 3.2.2.1 Prairie pâturée mésophile

Code EUNIS : E2.11 – Pâturages ininterrompus

Le site d'étude est occupé en grande partie par une prairie mésophile pâturée. Il s'agit d'une communauté végétale herbacée, pâturée une partie de l'année. La consultation du registre parcellaire graphique ne fait pas mention d'un changement de l'occupation du sol au cours des 5 dernières années. La prairie observée fait très probablement l'objet d'amendements annuels, afin d'améliorer sa valeur fourragère. Le cortège végétal observé est lié aux pratiques effectuées sur la parcelle. Les espèces les plus couvrantes appartiennent à la famille des graminées. Il s'agit du Vulpin des prés (*Alopecurus pratensis*), le Raygrass anglais (*Lolium perenne*) le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) et Houleque laineuse (*Holcus lanatus*). Le cortège est complété par des espèces annuelles à phénologie vernales, Véronique de Perse (*Veronica persica*), Stellaire moyenne (*Stellaria media*), Géranium découpé (*Geranium dissectum*), Lamier pourpre (*Lamium purpureum*), etc. et enfin par des espèces supportant la pression de pâturage : Pissentil (*Taraxum* sp. *officinale*), Plantain majeur (*Plantago major*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Sèneçon commun (*Senecio vulgaris*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*) et Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*).

- Deux espèces déterminantes « zones humides » ont été recensées sur la parcelle. Il s'agit de l'Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*) et de la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*). Cependant leur recouvrement est extrêmement faible (inférieure à 5%) et leur présence est probablement due à un tassement local du sol (place d'affouragement ou entrée de prairie). La prairie mésophile pâturée n'est pas considérée comme humide.

Les prairies pâturées de ce type sont communes et largement réparties sur le territoire. L'enjeu écologique pour la flore et les habitats naturels est faible.



Prairie pâturée mésophile

### 3.2.2.2 Haie arbustive haute

Code EUNIS : FA – Haies

La frange nord et nord-est de la prairie pâturée est délimitée par une haie arbustive haute, qui atteint 4 à 5 mètres de hauteurs. Les espèces qui composent cette strate sont le Merisier (*Prunus avium*), Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*) Aubépine (*Crataegus monogyna*), etc.

La strate herbacée se compose d'espèces de lisières, qui se développent dans des conditions pouvant être semi-ombragées. Il s'agit ici du milieu le plus diversifié du site. Ont ainsi pu être observée : la violette hérissée (*Viola hirta*), l'Euphorbe réveil matin (*Euphorbia helioscopia*), l'Iris fétide (*Iris foetidissima*), le Cerfeuil des bois

(*Anthriscus sylvestris*), la Benoîte commune (*Geum urbanum*) ou encore le Conopode dénudé (*Conopodium majus*).

Aucune espèce déterminante de zone humide n'a été inventoriée.

Les haies arbustives hautes accueillent une flore très commune. L'enjeu écologique pour la flore et les habitats naturels est faible.



Haies arbustives hautes

### 3.2.2.3 Haie arbustive taillée en sommet et façade

➤ Code EUNIS : FA – Haies

Les parties ouest et est du site d'études sont délimitées par des haies arbustives taillées en sommet et façade. Il s'agit de communautés végétales hautes de 1 à 1,5 mètres et dominées par des espèces ligneuses, probablement plantées. Il s'agit sur le site du Prunellier (*Prunus spinosa*), du Fragon (*Ruscus aculeatus*) et du Troène (*Ligustrum vulgare*). Ces haies sont entretenues régulièrement par taille des ligneux et tonte des bordures herbacées qui se compensent également d'une flore très commune : Ortie dioïque (*Urtica dioica*), Dactyle aggloméré, gaillet croisette (*Cruciata laevipes*).

Aucune espèce déterminante de zone humide n'a été inventoriée.

L'enjeu écologique pour la flore et les milieux naturels est faible.



haies arbustives taillées en sommet et façade

### 3.2.2.4 Haie urbaine

➤ Code EUNIS : C1.3 – Lacs, étangs et mares eutrophes permanents

Une haie urbaine est présente en frange nord du site. Elle est composée uniquement de Tuya qui est taillé régulièrement. Il s'agit d'une espèce horticoles.

L'enjeu écologique pour la flore et les milieux naturels est nul.



Haie urbaine

### 3.2.2.5 Mare

➤ Code EUNIS : FA – Haies

Une mare de quelques mètres carrés est présente à proximité immédiate du site au nord-est. Aucune espèce végétale n'y a été relevée. Des déchets verts et des branches ont été déposés en bordure, réduisant d'autant plus son intérêt pour la flore.

L'enjeu écologique pour la flore et les milieux naturels est faible.



*Mare sans végétation*

### 3.2.2.6 Chemin

Un chemin piéton passe au nord du site en limite de périmètre. Il est composé d'un cortège herbacé avec un faible nombre d'espèces et dominé par le Raygrass. Ce chemin est régulièrement entretenu.

L'enjeu écologique pour la flore et les milieux naturels est nul.



*Chemin*

### 3.2.2.7 Arbre isolé

Plusieurs arbres isolés sont présents en bordure de site. Il s'agit de Chênes pédonculés (*Quercus robur*) plus ou moins remarquables. Certains possèdent des cavités.



*Arbre isolé*



Figure 14 : localisation des arbres d'intérêt aux abords du site d'étude.

### 3.2.3 La flore

#### 3.2.3.1 Bibliographie

La base de données du Conservatoire Botanique National de Brest fait état sur la commune de Nuillé de la présence de 2 espèces végétales protégées : l'Isopyre faux pigamon (*Isopyrum thalictroides*) recensé en 2017 et le Peucedan de France (*Peucedanum gallicum*) recensé en 2019. Depuis 2008, 5 espèces inscrites sur les listes rouges régionale ou nationale mais non protégée ont également été recensées sur la commune : en 2008 le Jonc à feuilles variables (*Juncus heterophyllus*) et le Myriophylle à feuilles alternes (*Myriophyllum alterniflorum*) en 2011, la Cicendie filiforme (*Cicendia filiformis*) et la Violette blanc de lait (*Viola lactea*).

Ces espèces d'intérêt patrimonial (protégées ou inscrites sur liste rouge) présentes sur la commune et issues de la bibliographie sont inféodées à cinq grands types de milieux :

- Les pelouses amphibies des bords des lacs, bassins vaseux, sableux ou pierreux, périodiquement ou occasionnellement inondés pour la Cicendie filiforme et Jonc à feuilles variables ;
- Les herbiers vivaces enracinés dulcaquicoles européens, des eaux stagnantes peu profondes, oligotrophes pour le Myriophylle à feuilles alternes ;
- Les ourlets herbacés en lisières de sous-bois pour la Violette blanc de lait et le Peucedan de France ;
- Les sous-bois frais et neutrophiles pour l'Isopyre faux pigamon.

Parmi ces milieux, seules les communautés associées aux ourlets herbacés de sous-bois sont susceptibles d'être présentes sur le site d'étude.

#### 3.2.3.2 Les espèces végétales protégées ou d'intérêt patrimonial

Lors des prospections de terrain mené le 24 mars 2021, 75 espèces végétales ont été inventoriées sur le site d'étude. Aucune de ces espèces n'est protégée ou d'intérêt patrimonial. Toutes les espèces dénombrées sont communes à très communes en région Pays de la Loire.

Le site est a priori peu propice pour accueillir l'une des espèces végétales protégées ou d'intérêt patrimonial connu sur la commune. Cependant, il faut rappeler que les prospections ont été effectuées le 24 mars. Il ne s'agit donc pas de la période la plus favorable pour l'expression de la végétation.

#### 3.2.3.3 Les espèces exotiques envahissantes

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont les espèces non indigènes de la région des Pays de la Loire, qui ont été introduites sur le territoire et qui présentent un caractère invasif.

Le conservatoire botanique national de Brest a actualisé en 2018<sup>3</sup> la liste des espèces végétales invasives en Pays de la Loire.

Ces espèces sont classées en trois catégories :

- Espèce invasive avérée : Il s'agit de « plante non indigène ayant dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques » ;
- Espèce invasive potentielle : il s'agit de « plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur des communautés naturelles ou semi-

<sup>3</sup> DORTEL F., LE BAIL J., 2019 – liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire. Liste 2018. DREAL Pays de la Loire. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 37p., 3 annexes.

*naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une espèce invasive avérée ».*

- Espèce invasive à surveiller : « plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant sur le territoire considéré ».

Lors des prospections de terrain effectuées dans le cadre de la présente étude, 2 espèces exotiques envahissantes ont pu être inventoriées en périphérie immédiate du site :

- Une espèce invasive potentielle : le Laurier sauce (*Laurus nobilis*), dont 2 pieds sont présents au nord du chemin ;
- Une espèce invasive à surveiller : Le brome purgatif (*Bromus catharticus*) sur la bande enherbée en bordure de site par l'intermédiaire d'un pied.



*Brome purgatif (graminée à larges feuilles au centre)*



*Laurier sauce (arbuste au centre)*



Figure 15 : localisation de l'espèce exotique envahissante potentielle.

### 3.3 FAUNE

#### 3.3.1 Protocoles de terrain

##### 3.3.1.1 Inventaire des oiseaux

L'inventaire ornithologique est basé sur l'observation directe des oiseaux et sur le recensement des mâles chanteurs (sessions d'écoutes). Cet inventaire a été complété par la détection d'indices de présence sur le site d'études (nids, œufs prédatés, plumes, ossements, pelotes de réjection pour les espèces nocturnes notamment, etc.)

##### 3.3.1.2 Inventaire des reptiles

Les prospections ont eu lieu en journée et se sont concentrées sur le périmètre d'étude. Les reptiles utilisent l'environnement de contact pour réguler leur température corporelle (phénomène de thermorégulation).

Les écotones potentiellement favorables (pieds de haies, lisières, talus) ont ainsi été prospectés à faible allure, afin de détecter les espèces à vue, lors des différentes campagnes de recherches.

##### 3.3.1.3 Inventaire des amphibiens

Concernant le groupe des amphibiens, certains anoues (amphibiens dépourvus de queue à l'âge adulte) pondent dès le mois de février (Grenouille agile) voire janvier pour la Grenouille rousse. Il en va de même pour certains urodèles comme le Triton palmé ou encore le Triton ponctué.

C'est pourquoi, nous avons procédé uniquement à la recherche des habitats favorables à ce groupe taxonomique, afin de déterminer la présence potentielle de ces espèces en période de reproduction.

##### 3.3.1.4 Inventaire des mammifères

Les inventaires des mammifères terrestres se font principalement à partir d'indices, parmi ces indices, citons :

- les empreintes (sanglier, chevreuil, ragondin),
- les coulées (ragondins, renards),
- les fèces (laissées de carnivores ou d'herbivores, crotties de lagomorphes),
- les terriers (renard, blaireau),
- les écorçages des arbres (brocard, cerf),
- les reliefs de repas (cônes, noix, faines).

Les détections visuelles de mammifères terrestres complètent l'approche par les indices et empreintes. Les cadavres sont aussi comptabilisés.

##### 3.3.1.5 Inventaire des insectes

Les insectes ont été recherchés à vue lors du parcours de l'ensemble du site. Les arbres ont également été inspectés à la recherche de traces d'insectes saproxylophages.

#### 3.3.2 Résultats

##### 3.3.2.1 Oiseaux

###### 3.3.2.1.1 Donnée bibliographique

Sur le site de l'INPN, 82 espèces sont recensées sur la commune de Nuaillé entre 2017 et 2019 (cf. tableau ci-dessous). Il s'agit essentiellement d'espèces appartenant aux cortèges bocagers et agricoles : Bruant jaune,

Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Tarier pâtre, etc. Les trois quarts de ces espèces sont protégées à l'échelle nationale. Parmi les espèces potentiellement nicheuses, 17 ont des statuts de nidification défavorables à l'échelle nationale et/ou régionale (cf. tableau ci-dessous). Deux de ces espèces sont considérées comme des nicheurs « en danger » à l'échelle régionale et « vulnérable » à l'échelle nationale : le Bruant jaune et le Tarier des prés. Le Bruant jaune occupe la campagne agricole très dégagée avec quelques haies et buissons. On le trouve dans tous les milieux herbacés pourvus de ligneux (arbres, arbustes et buissons), indispensables pour installer son nid. Le Tarier des prés occupe les prairies de pâture ou de fauche humide fraîches ou humides. Il doit disposer de postes de chants dominants : hautes plantes, buissons, piquets ou clôtures. Il niche au sol dans une touffe d'herbe.

A noter que trois espèces sont protégées à l'échelle européenne, ces espèces sont classées à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Deux de ces espèces sont des rapaces, l'un inféodé au boisement pour sa nidification : la Bondrée apivore et l'autre inféodé aux zones humides : le Busard des roseaux. La troisième espèce, le Martin pêcheur est aussi inféodé aux Zones humides. Cette espèce peut nicher sur les rives des cours d'eau ou des étangs.

D'après les données bibliographiques, les enjeux les plus importants pour l'Avifaune sur la commune de Nuaillé semblent résider dans la préservation des boisements, des haies ou des fourrées avec une strate buissonnante, ainsi que dans la préservation des prairies de pâture ou de fauche en particulier les prairies fraîches ou humides. Les zones humides telles que les étangs, les cours d'eau ou les marais sont aussi à préserver dans ce secteur.

Tableau 4 : Liste des espèces d'oiseaux remarquables connues sur la commune de Nuaillé

Nom scientifique	Nom français	ZNIEFF	Protect <sup>1</sup> Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR FRA	LR Mig	LR Hiv
<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore		Art.3	Ann.I	LC	LC	LC	
<i>Emberiza schoeniclus</i>	Bruant des roseaux	oui	Art.3		NT	EN	NA	
<i>Emberiza citrinella</i>	Bruant jaune		Art.3		EN	VU	NA	NA
<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	oui	Art.3	Ann.I	VU	NT	NA	NA
<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant		Art.3		NT	VU	NA	NA
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle		Art.3		LC	NT	NA	NA
<i>Sylvia borin</i>	Fauvette des jardins		Art.3		LC	NT	DD	
<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique		Art.3		LC	NT	DD	NA
<i>Linaria cannabina</i>	Linotte mélodieuse		Art.3		VU	VU	NA	NA
<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe		Art.3	Ann.I	LC	VU		
<i>Phylloscopus bonelli</i>	Pouillot de Bonelli	oui	Art.3		VU	LC	NA	
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Pouillot fitis	oui	Art.3		VU	NT	DD	
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Pouillot siffleur	oui	Art.3		NT	NT	NA	NA
<i>Regulus regulus</i>	Roitelet huppé		Art.3		LC	NT	NA	
<i>Serinus serinus</i>	Serin cini		Art.3		NT	VU	NA	NA
<i>Saxicola rubicola</i>	Tarier pâtre		Art.3		NT	NT	NA	
<i>Saxicola rubetra</i>	Traquet tarier	oui	Art.3		EN	VU	DD	NA
<i>Chloris chloris</i>	Verdier d'Europe		Art.3		NT	VU	NA	

Espèces Déterminantes de ZNIEFF : espèce déterminante des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique Protection Nationale : Arrêté du 8 janvier 2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (article 2)

Directive Européenne : Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (annexes IV)

Liste Rouge Régionale (LRR) : Liste rouge des reptiles de la région Pays-de-la-Loire  
 Liste Rouge Nationale (LRN) : Liste rouge des reptiles de France métropolitaine, 2015.

Catégories UICN :

CR	en danger critique	LC	préoccupation mineure	NA(a) : espèce introduite lors de la période récente (après 1500)
EN	en danger	DD	données insuffisantes	
VU	vulnérable	NA	non applicable	
NT	quasi-menacé	NE	non évalué	

### 3.3.2.1.2 Résultat

Lors des prospections effectuées sur le site en mars 2020, 8 espèces d'oiseaux ont été recensées. Il s'agit uniquement d'espèces communes à très communes sur notre territoire. Elles sont inféodées aux milieux anthropiques (Moineaux domestiques et Pigeon ramier) ou au bocage (Mésange charbonnière, Pouillot véloce, etc.).

Les espèces recensées (cf. tableaux ci-après) sont communes et largement répandues sur le territoire. Aucune d'entre elles n'est patrimoniale localement.

Tableau 5 : liste des oiseaux observés sur le site d'étude.

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France	LR Migration	LR Hivernants
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>				LC	LC	NA	LC
Merle noir	<i>Turdus merula</i>				LC	LC	NA	NA
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>		Art.3		LC	LC	NA	NA
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>		Art.3		LC	LC	NA	NA
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>		Art.3		LC	LC	NA	
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>				LC	LC	NA	LC
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>		Art.3		LC	LC	NA	NA
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>		Art.3		LC	LC		NA
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>		Art.3		LC	LC	NA	NA
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>				LC	LC		NA

Plusieurs de ces espèces ont été observées uniquement de passage : Corneille noire, Buse variable et Étourneaux sansonnet. Les autres utilisent le site comme lieu de nourrissage ou de reproduction.

Cependant, les prospections effectuées sont relativement précoces dans la saison et il n'a pu être déterminé que des habitats « potentiels » de reproduction ou d'alimentation.

Ainsi les haies arbustives hautes et les arbres présents sur le site sont susceptibles de servir de lieu de reproduction et de nidification pour l'avifaune, notamment patrimoniale recensée dans la bibliographie, mais non observée sur le site.

Les autres milieux, en raison des modes de gestion pratiqués (pâturage important en période de reproduction, coupe fréquente des haies) sont peu susceptibles d'accueillir la reproduction de l'avifaune. Ils peuvent néanmoins servir de lieu d'alimentation, notamment la prairie pâturée.

**Les enjeux pour l'avifaune sont donc modérés pour les haies arbustives et les arbres et faibles pour les autres milieux.**

### 3.3.2.2 Reptiles

#### 3.3.2.2.1 Donnée bibliographique

Six espèces de Reptiles sont connues sur la commune de Nuaille. Toutes ces espèces sont protégées sur le territoire national. Une seule présente un statut de conservation défavorable sur la liste rouge régionale, il s'agit de la Vipère aspic (*Vipera aspis*).

Tableau 6 : Reptiles présents sur la commune de Nuaille cités dans la bibliographie

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France
Vipère aspic	<i>Vipera aspis</i>	OUI	Art.2		VU	LC
Orvet fragile	<i>Anguis fragilis</i>		Art.3		LC	LC
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>		Art.2	Ann.IV	LC	LC
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	OUI	Art.2	Ann.IV	LC	LC
Couleuvre helvétique	<i>Natrix helvetica</i>		Art.2		LC	LC
Lézard à deux raies	<i>Lacerta bilineata</i>		Art.2	Ann.IV	LC	LC

#### 3.3.2.2.2 Résultat

Lors des prospections effectuées le 24 mars 2021, aucune espèce de Reptiles n'a été inventoriée sur le site. Cependant la période d'observation est précoce et les observations aléatoires.

Les potentialités d'habitats ont tout de même pu être relevées. Les différentes espèces sont susceptibles de fréquenter l'ensemble des lisières de haies. Il n'y a pas d'autres habitats favorables pour les Reptiles.

### 3.3.2.3 Les amphibiens

#### 3.3.2.3.1 Donnée bibliographique

Huit espèces d'Amphibiens sont connues sur la commune de Nuaille. Toutes ces espèces sont protégées sur le territoire national. Quatre d'entre elles sont considérées comme quasi menacées (NT) à l'échelle nationale. Quatre espèces sont protégées à l'échelle européenne : la Grenouille agile, la Rainette verte, le Triton crêté et le Triton marbré.

Tableau 7 : Amphibiens présents sur la commune de Nuaille cités dans la bibliographie

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France
Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>		Art.3		LC	LC
Grenouille agile	<i>Rana dalmatina</i>		Art.2	Ann.IV	LC	LC
Grenouille verte	<i>Pelophylax kl. esculentus</i>		Art.5		NA	NT
Rainette verte	<i>Hyla arborea</i>	OUI	Art.2	Ann.IV	LC	NT
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>		Art.3		LC	LC
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	OUI	Art.2	Ann.II+IV	LC	NT
Triton marbré	<i>Triturus marmoratus</i>	OUI	Art.2	Ann.IV	LC	NT
Triton palmé	<i>Lissotriton helveticus</i>		Art.3		LC	LC

#### 3.3.2.3.2 Résultat

Lors des prospections effectuées le 26 mars 2021, une seule espèce d'Amphibien a pu être observée dans la mare à l'extérieur du site d'étude. Il s'agit de la Grenouille verte (*Pelophylax kl. esculentus*).

Aucune autre espèce ou aucun autre indice de présence (pontes, etc.) n'ont été observés sur la mare. Elle est cependant susceptible d'abriter d'autres espèces.

Les enjeux pour les amphibiens sont potentiels et se localisent uniquement aux abords de la mare. Ils sont considérés comme forts.

### 3.3.2.4 Mammifères

#### 3.3.2.4.1 Donnée bibliographique

La consultation de la bibliographie sur la commune de Nuaillé met en évidence la présence de 26 espèces de Mammifères terrestres. Il n'est pas fait mention d'espèces appartenant au groupe des Chiroptères.

Sur ces 25 espèces, 3 ont un intérêt patrimonial (Lapin de garenne, Lérot et Putois d'Europe) et 2 sont protégées (Écureuil roux, Hérisson d'Europe).

Tableau 8 : Mammifères protégés ou d'intérêt patrimonial présents dans la bibliographie sur la commune de Nuaillé.

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France
Écureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>		Art.2		LC	LC
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>		Art.2		LC	LC
Lapin de garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	OUI			LC	NT
Lérot	<i>Eliomys quercinus</i>	OUI			LC	LC
Putois d'Europe	<i>Mustela putorius</i>	OUI			LC	NT

#### 3.3.2.4.2 Résultat

Lors des prospections effectuées le 24 mars 2021, seules des traces de sanglier au centre de la parcelle ont pu être observées.

Les sites possèdent des potentialités d'accueil faible pour les mammifères terrestres. En revanche, les arbres présents sont susceptibles d'avoir des cavités pouvant servir de gîte pour les Chiroptères. **L'enjeu est donc potentiellement fort pour ces arbres.**



Secteur de prairie retournée par un sanglier

Les potentialités d'accueil des Mammifères terrestres sont faibles sur la majorité du site d'étude. Cependant, le site abrite plusieurs vieux chênes à cavités qui peuvent potentiellement servir de gîtes pour les chauves-souris. **Les enjeux écologiques potentiels sont forts pour les vieux arbres.**

### 3.3.2.5 Insectes

#### 3.3.2.5.1 Donnée bibliographique

Les données bibliographiques relatives aux insectes sont très fournies sur la commune de Nuaillé. Au total, 30 espèces de papillons diurnes, 28 espèces de papillons nocturnes, 37 espèces d'odonates et 18 espèces de Coléoptères sont recensées sur la commune de Nuaillé. Parmi ces espèces, 4 sont d'intérêt patrimonial ou protégées (cf. tableau ci-dessous).

Tableau 9 : Insectes d'intérêt patrimonial ou protégés présents dans la bibliographie sur la commune de Nuaillé.

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR France
Grand mars changeant	<i>Apatura iris</i>	OUI			LC
Hespérie de l'Echiquier	<i>Carterocephalus palaemon</i>	OUI			LC
Sympétrum jaune d'or	<i>Sympetrum flaveolum</i>				NT
Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>		Art.2	Ann.II+IV	

Le Grand mars changeant et l'Hespérie de l'Echiquier sont deux espèces de lépidoptères diurnes qui se développent dans les boisements et les forêts de feuillus et leurs lisières.

Le Sympétrum jaune d'or est un odonate qui réalise son cycle de vie aux abords des plans d'eau possédant des communautés végétales de roselières basses à Cypéracées.

Le Grand capricorne est un coléoptère saproxylophage dont les larves se développent sur 31 mois dans les vieux arbres (Chêne) à cavité avec certaines parties sénescentes. Sur notre territoire, il est fréquent dans le bocage.

Parmi les habitats support des espèces d'intérêt patrimonial citées ci-avant, seul celui du Grand capricorne est présent sur le site d'études ou ces abords immédiats.

#### 3.3.2.5.2 Résultat

Les prospections ont été effectuées trop tôt dans la saison pour l'observation des différents cortèges d'Insectes. Seuls deux papillons ont été observés au sein de la prairie en bordure de haie, le Citron et le Tircis. Il s'agit de deux espèces précoces très communes sur notre territoire.

En dehors du site, au nord-ouest le long de la route ont été observés deux arbres avec des traces de grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), insectes saproxylophages protégés à l'échelle nationale et européenne.

Tableau 10 : Liste des insectes observés sur le site d'étude en mars 2021.

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR France
Tircis	<i>Pararge aegeria</i>				LC
Citron	<i>Gonepteryx rhamni</i>				LC
Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>		Art.2	Ann.II+IV	

Les enjeux sont potentiellement faibles pour les Insectes sur l'ensemble du site. **Seuls les vieux arbres (Chêne) à l'extérieur du site ont un enjeu fort en raison de la présence du Grand capricorne ou en raison de leur potentiel d'accueil de l'espèce.**



Arbres à Grand capricorne à proximité du site d'études.



Figure 16 : localisation des arbres à Grand capricorne à proximité du site d'études.

### 3.4 SYNTHÈSE DES INVESTIGATIONS « FAUNE-FLORE »

Les investigations effectuées sur le site ont été réalisées en mars 2021. Il s'agit donc d'une expertise précoce avant la période plus favorable au développement de la faune et de la flore. Cela permet néanmoins de déterminer les potentialités d'accueil du site pour les espèces animales et végétales remarquables présentes à proximité.

Le site d'étude d'une surface de 1,3 hectare est dominé par une prairie mésophile pâturée. Cette communauté végétale est entourée par des haies entretenues et arbustives sur ces parties ouest, nord et est. Les enjeux pour la flore et les milieux naturels sont faibles sur l'ensemble du site. Il s'agit uniquement de milieux communs et largement répartis sur notre territoire. Aucune espèce protégée ou d'intérêt patrimonial n'a été observée. Deux espèces exotiques envahissantes sont cependant présentes, il s'agit du Laurier-sauce et du Brome purgatif.

Concernant la faune, la prairie mésophile pâturée et les haies taillées régulièrement sont peu favorables pour les espèces communes et remarquables. Les haies arbustives hautes ont néanmoins un enjeu modéré pour l'accueil de l'avifaune. Il en est de même pour les arbres matures.

Les enjeux sont surtout concentrés sur la mare au nord et sur les arbres isolés d'intérêt et les arbres à cavités présents ponctuellement en bordure du site accueillant le Grand capricorne ou susceptible de servir de gîte pour les Chiroptères.



Figure 17 : localisation des enjeux écologiques potentiels sur, et à proximité du site d'étude.



## 4 INVESTIGATIONS « ZONES HUMIDES »

### 4.1 CADRE REGLEMENTAIRE DES INVESTIGATIONS

La méthode à mettre en œuvre pour la définition des zones humides est décrite par les textes réglementaires suivants (et leurs annexes) :

- **l'arrêté du 24 juin 2008** (et annexes) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- **l'arrêté du 1er octobre 2009** (et annexes) modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- **la circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Selon ces textes, la délimitation des zones humides se réalise sur la base :

- des habitats et des espèces végétales présentes (critère botanique) ;
- des caractéristiques des sols en place (critère pédologique).

La définition des zones humides sera conforme à la définition de zone humide au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement modifié par la loi OFB du 24 juillet 2019.

### 4.2 METHODE DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES

La délimitation des zones humides se base sur le critère pédologique et botanique.

On se référera au paragraphe 0 pour la méthodologie et le résultat des investigations botaniques.

Les prospections pédologiques ont été réalisées le 24 mars 2021, en période favorable, et couvrent l'ensemble du secteur.

### 4.3 INVESTIGATIONS PEDOLOGIQUES

Les investigations pédologiques spécifiques ont été réalisées à la tarière manuelle le 24 mars 2021. La tarière manuelle de diamètre 60 mm permet d'échantillonner les sols jusqu'à une profondeur de 110 cm en absence de refus. Au total, 8 points de sondages ont été réalisés.

### 4.3.1 Plan d'échantillonnage

Le plan d'échantillonnage peut tenir compte :

- de la présence de réseau hydrographique ou de pièce d'eau ;
- de la topographie du site ;
- de la nature géologique des terrains ;
- de l'existence d'une zone humide prélocalisée ;
- de la répartition et de la nature des habitats végétaux.

Le positionnement des points de sondages est établi de manière à réaliser des sondages sur l'ensemble du site tout en intégrant ces différents paramètres.

### 4.3.2 Analyse

Les sondages pédologiques permettent de mettre en avant le caractère « humide » des sols, étant donné que leur matrice garde en mémoire les mouvements de circulation de l'eau. Ces traces d'engorgement se discernent dans la couverture pédologique grâce à l'apparition d'horizons caractéristiques tels que :

- **Horizon rédoxique** : Horizon engorgé de façon temporaire permettant la superposition de plusieurs processus. Lors de la saturation en eau, le fer de cet horizon se réduit ( $Fe^{2+}$ ) et devient mobile, puis lors de la période d'assèchement le fer se réoxyde ( $Fe^{3+}$ ) et s'immobilise. Contrairement à l'horizon réductique, la distribution en fer est hétérogène, marquant des zones appauvries en fer (teintes grisâtres) et des zones enrichies en fer sous la forme de taches de couleur rouille.

- **Horizon réductique** : Horizon engorgé de façon permanente ou quasi permanente entraînant ainsi la formation du processus de réduction et de mobilisation du fer. « La morphologie des horizons réductiques varie sensiblement au cours de l'année en fonction de la persistance ou du caractère saisonnier de la saturation (battement de nappe profonde) qui les génèrent. D'où la distinction entre horizons réductiques, entièrement réduits et ceux temporairement réoxydés » [Afes, 2008].

Lors des investigations de terrain, l'apparition ou non de ce type d'horizon a été mise en évidence à l'aide de la solution d'ortho-phénanthroline (diluée à 2% dans de l'éthanol pur) qui réagit avec l'ion  $Fe^{2+}$  (forme réduite du Fer) pour former un complexe rouge violacé, aisément perceptible, appelé ferroïne.

- **Horizon histique** : « Horizon holorganique formé en milieu saturé par l'eau durant des périodes prolongées (plus de 6 mois dans l'année) et composé principalement à partir de débris de végétaux hygrophiles ou subaquatiques » [Afes, 2008].

La planche photographique suivante montre des exemples de ces horizons caractéristiques de zones humides (photographies non prises sur le site d'étude).



Horizon réductique      Horizon réductique mis en évidence par l'orthophénanthroline  
 Horizon rédoxique      Horizon histique

L'examen des sondages pédologiques a consisté plus particulièrement à visualiser la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutants à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres,
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol,
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur,
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

En effet, si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zones humides. La classification des sols hydromorphes a été effectuée par l'intermédiaire du tableau du GEPPA (1981) adapté à la réglementation en vigueur.

**SOLS DE ZONE HUMIDE**



La localisation des points de sondage réalisés est présentée sur la figure page suivante.

Figure 18 : localisation des sondages pédologiques



Mairie de Nuaille - 05 - 478400000

### 4.3.3 Résultats

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau ci-dessous



Tableau 11 : Caractéristiques des sols sondés sur le site d'étude

24/03/2021	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8
Profondeur en cm								
0-10								
10-20								
20-30								
30-40			g					
40-50		g	g		g	g	g	g
50-60		g				g		
60-70					g			
70-80			g					
80-90								
90-100								
100-110								
Classe d'hydromorphie GEPPA	/	IV b	IV b	/	IV b	IV b	IV b	IV b
Sol de zone humide	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON

On se référera à l'annexe 2 pour prendre connaissance de la description complète des sondages.

Deux sondages (S1 et S4) sont exempts de traces d'hydromorphie au sein de la matrice. Ces sondages ne sont donc pas humides.

Les 6 autres sondages présentent un horizon de surface exempt de trace d'hydromorphie. L'horizon profond est cependant marqué par des phénomènes d'oxydation du fer. Ces horizons rédoxiques prennent place au-delà de 30 cm de profondeur. Les sondages se classent en catégorie IV b, catégorie « non humide » selon le GEPPA.

### 4.3.4 Description des sols

Le principal type de sol rencontré sur le site est assimilable à des BRUNISOLS. Ces sols ne sont pas marqués par les phénomènes d'oxydo-réduction du fer dans l'horizon de surface. Lorsqu'ils en sont totalement exempts, le terme « sain », peut être employé. C'est notamment le cas des sondages S1 et S4.

Lorsque des phénomènes d'oxydation du fer ont lieu en profondeur, le qualificatif « rédoxique » est alors employé. C'est le cas de la majorité des sondages effectués sur site. L'horizon rédoxique se développe pour partie au niveau de la zone d'altérite de la roche mère.



BRUNISOL « sain » (sondage S1)



BRUNISOL rédoxique (sondage S2)

### 4.3.5 Conclusion suivant le critère pédologique

L'étude pédologique permet de conclure en l'absence de zone humide sur le site d'étude.

#### 4.4 CONCLUSIONS DE L'INVENTAIRE « ZONES HUMIDES »

##### 4.4.1 Rappel du contexte réglementaire

La nouvelle loi du 24 juillet 2019 stipule qu'une zone humide correspond à des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Ainsi, le critère pédologique seul, ou le critère botanique seul suffisent à définir des zones humides. Le cumul des deux critères n'est plus obligatoire, mais il permet de préciser les fonctionnalités des zones humides définies.

##### 4.4.2 Délimitation des zones humides sur le site d'étude

La zone d'étude est composée d'une prairie ceinturée de haies bocagères. L'étude de la végétation n'a pas mis en évidence de communauté végétale dominée par des espèces hygrophiles. Il n'y a donc pas de zones humides botaniques.

L'étude pédologique du site a mis en évidence des sols « sains » ou marqués par des phénomènes d'oxydation du fer en profondeur. Malgré la présence de ces phénomènes, les sondages se classent en catégorie IV b, catégorie « non humide » du GEPPA. Il n'y a donc pas de zone humide pédologique sur le site d'étude.

##### 4.4.3 Conclusion

Les prospections permettent d'écarter la présence de zones humides au sein du site d'étude.

## ANNEXES

### ANNEXE 1 : NOTION D'ESPECE REMARQUABLE

Sont considérées remarquables les espèces présentant au moins l'un des critères résumés dans le tableau suivant :

Espèces remarquables	Critères de définition	Abréviation
Espèces protégées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espèces présentant un statut de protection stricte au niveau national</b>, c'est-à-dire celles qui sont inscrites :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ à l'annexe 1 de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national</li> <li>○ aux articles 2 et 3 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection</li> <li>○ à l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mollusques protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection</li> <li>○ à l'arrêté du 21 juillet 1983, modifié par l'arrêté du 18 janvier 2000, relatif à la protection des écrevisses autochtones</li> <li>○ aux articles 2 et 3 de l'arrêté du 8 janvier 2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection</li> <li>○ à l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection</li> <li>○ à l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection</li> <li>○ à l'arrêté du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national</li> </ul> </li> </ul>	PN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espèces présentant un statut de protection au niveau régional</b>, c'est-à-dire celles qui sont inscrites :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ à l'article 1 de l'arrêté 25 janvier 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Pays de la Loire complétant la liste nationale</li> </ul> </li> </ul>	PR

Espèces remarquables	Critères de définition	Abréviation
Espèces patrimoniales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espèces inscrites aux directives européennes « Habitats » ou « Oiseaux » :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ aux annexes II ou IV de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite directive « Habitats-faune-flore »</li> <li>○ à l'annexe I de la directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dite directive « Oiseaux »</li> </ul> </li> </ul>	DH ou DO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espèces présentant un statut de menace (statuts CR, EN, VU et NT) sur les listes rouges nationales (France métropolitaine) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ liste rouge de la flore vasculaire de France métropolitaine (premiers résultats pour 1 000 espèces, sous-espèces et variétés) (2012)</li> <li>○ liste rouge des orchidées de France métropolitaine (2010)</li> <li>○ liste rouge des libellules de France métropolitaine (2016)</li> <li>○ liste rouge des papillons de jour de France métropolitaine (2012)</li> <li>○ liste rouge des éphémères de France métropolitaine (2018)</li> <li>○ liste rouge des crustacés d'eau douce de France métropolitaine (2012)</li> <li>○ liste rouge des amphibiens de France métropolitaine (2015)</li> <li>○ liste rouge des reptiles de France métropolitaine (2015)</li> <li>○ liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine (2016)</li> <li>○ liste rouge des oiseaux hivernants et de passage de France métropolitaine (2011)</li> <li>○ liste rouge des mammifères de France métropolitaine (2017)</li> <li>○ liste rouge des poissons d'eau douce de France métropolitaine (2010)</li> </ul> </li> </ul>	LRN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espèces présentant un statut de menace (statuts CR, EN, VU et NT) sur les listes rouges régionales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ liste rouge des plantes vasculaires de la région Pays de la Loire (2015)</li> <li>○ liste rouge des amphibiens de la région Pays de la Loire (2009)</li> <li>○ liste rouge des reptiles de la région Pays de la Loire (2009)</li> <li>○ liste rouge des mammifères de la région Pays de la Loire (2009)</li> <li>○ liste rouge des oiseaux de la région Pays de la Loire (2014)</li> </ul> </li> </ul>	LRR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espèces inscrites sur la liste des espèces déterminantes de ZNIEFF en région Pays de la Loire (2018)</b></li> </ul>	DZ

## ANNEXE 2 : STATUT ET ABBREVIATION DES TABLEAUX D'ESPECES

ZNIEFF : espèce déterminante des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
 Prot Nat. : Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection  
 Directive Euro : Directive 79/409/CEE dite Directive Oiseaux  
 LRR : Liste rouge des oiseaux nicheurs menacés en région Pays-de-la-Loire  
 LRN : Liste rouge des oiseaux nicheurs menacés en France métropolitaine  
Espèces menacées de disparition en France métropolitaine :  
 CR : En danger critique ; EN : En danger ; VU : Vulnérable  
Autres catégories :  
 NT : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)  
 LC : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France métropolitaine est faible)  
 DD : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)  
 NA : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car (a) introduite après l'année 1500, (b) présente de manière occasionnelle ou marginale et non observée chaque année en métropole, (c) régulièrement présente en métropole en hivernage ou en passage mais ne remplissant pas les critères d'une présence significative, ou (d) régulièrement présente en métropole en hivernage ou en passage mais pour laquelle le manque de données disponibles ne permet pas de confirmer que les critères d'une présence significative sont remplis)  
 NE : Non évaluée (car (1) espèce présente dans la Liste rouge mondiale mais sous un autre périmètre taxonomique, (2) espèce non confrontée aux critères de la Liste rouge mondiale)

### ANNEXE 3 : HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE DU SITE ZSC « VALLEE DE L'ARGENTON »

Tableau 12 : Habitats d'intérêt communautaire du site Vallée de l'Argenton

Habitat	Code Natura 2000 générique
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranuncion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	3260
Landes sèches européenne	4030
Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continent)	6230
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220
Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>	8230
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	91E0

Tableau 13 : Espèces d'intérêt communautaire présents dans le site Vallée de l'Argenton

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Code Natura 2000
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	1324
Castor	<i>Castor fiber</i>	1337
Loutre d'europe	<i>Lutra lutra</i>	1355
Chabot	<i>Cottus perifretum</i>	5315
Bouvière	<i>Rhodeus amarus</i>	5339
Laineuse du Prunellier	<i>Eriogaster catax</i>	1074
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	1083
Rosalie des Alpes	<i>Rosalia alpina</i>	1087
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	1088
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	1166
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	1303
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	1308
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	1321
Murin de Bechstein	<i>Murin de Bechstein</i>	1323

### ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RELEVES SUR LE SITE D'ETUDE

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	EEE Rég.	EEE Nat.	ZH	Protect* Rég.	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France
<b>Prairie mésophile pâturée</b>										
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>								LC	LC
Pissenlit	<i>Taraxacum officinale</i>									LC
Vulpin des prés	<i>Alopecurus pratensis</i>								LC	LC
Véronique de Perse	<i>Veronica persica</i>									NA
Céraiste aggloméré	<i>Cerastium glomeratum</i>								LC	LC
Mouron des oiseaux	<i>Stellaria media</i>								LC	LC
Stellaire graminée	<i>Stellaria graminea</i>								LC	LC
Arabette de thalius	<i>Arabidopsis thaliana</i>								LC	LC
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>								LC	LC
Cardamine hérissée	<i>Cardamine hirsuta</i>								LC	LC
Porcelle enracinée	<i>Hypochaeris radicata</i>								LC	LC
Géranium découpé	<i>Geranium dissectum</i>								LC	LC
Trèfle rampant	<i>Trifolium repens</i>								LC	LC
lvraie vivace	<i>Lolium perenne</i>								LC	LC
Séneçon commun	<i>Senecio vulgaris</i>								LC	LC
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>				Oui				LC	LC
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>								LC	LC
Oseille des prés	<i>Rumex acetosa</i>								LC	LC
Lamier pourpre	<i>Lamium purpureum</i>								LC	LC
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>								LC	LC
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>								LC	LC
Plantain majeur	<i>Plantago major</i>								LC	LC
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>								LC	LC
Vesce cultivée	<i>Vicia sativa</i>								LC	NA
Capselle bourse-à-pasteur	<i>Capsella bursa-pastoris</i>								LC	LC
Véronique à feuilles de serpolet	<i>Veronica serpyllifolia</i>								LC	LC
Mache doucette	<i>Valerianella locusta</i>								LC	LC
Patience crépue	<i>Rumex crispus</i>								LC	LC
Flouve odorante	<i>Anthoxanthum odoratum</i>								LC	LC
Agrostide stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>				Oui				LC	LC

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	EEE Rég.	EEE Nat.	ZH	Protect* Rég.	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>								LC	LC
Vulpie queue-d'écureuil	<i>Vulpia bromoides</i>								LC	LC
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>								LC	LC
<b>Haie taillée en façade et sommet</b>										
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>								LC	LC
Épine noire	<i>Prunus spinosa</i>								LC	LC
Brome faux Uniola	<i>Bromus catharticus</i>			OUI						NA
Oléastre épineux	<i>Elaeagnus pungens</i>									NA
Ronce de Bertram	<i>Rubus fruticosus</i>									
Jacinthe d'Espagne	<i>Hyacinthoides hispanica</i>									NA
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>								LC	LC
Gouet d'Italie	<i>Arum italicum</i>								DD	LC
<b>Haie arbustive haute et bordure de haie (chemin)</b>										
Cerfeuil des bois	<i>Anthriscus sylvestris</i>								LC	LC
Stellaire graminée	<i>Stellaria graminea</i>								LC	LC
Fumeterre des murs	<i>Fumaria muralis</i>								LC	LC
Alliaire	<i>Alliaria petiolata</i>								LC	LC
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>								LC	LC
Gouet d'Italie	<i>Arum italicum</i>								DD	LC
Ficaire à bulbilles	<i>Ficaria verna</i>								LC	LC
Mouron des oiseaux	<i>Stellaria media</i>								LC	LC
Véronique à feuilles de lierre	<i>Veronica hederifolia</i>								LC	LC
Lierre grim pant	<i>Hedera helix</i>								LC	LC
Conopode dénudé	<i>Conopodium majus</i>								LC	LC
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>								LC	LC
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>								LC	LC
Merisier vrai	<i>Prunus avium</i>								LC	LC
Ortie dioïque	<i>Urtica dioica</i>								LC	LC
Gouet tâcheté	<i>Arum maculatum</i>								LC	LC
Épine noire	<i>Prunus spinosa</i>								LC	LC
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>									LC
Ronce de Bertram	<i>Rubus fruticosus</i>									
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>								LC	LC
Benoîte commune	<i>Geum urbanum</i>								LC	LC
Herbe à Robert	<i>Geranium robertianum</i>								LC	LC
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>								LC	LC
Patience à feuilles obtuses	<i>Rumex obtusifolius</i>								LC	LC
Iris fétide	<i>Iris foetidissima</i>								LC	LC
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>								LC	LC

Nom français	Nom scientifique	ZNIEFF	EEE Rég.	EEE Nat.	ZH	Protect* Rég.	Protect* Nat.	Directive Euro.	LR Rég.	LR France
Ail des vignes	<i>Allium vineale</i>								LC	LC
Fétuque Roseau	<i>Schedonorus arundinaceus</i>								LC	LC
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>								LC	LC
Violette hérissée	<i>Viola hirta</i>								LC	LC
Potentille faux fraisier	<i>Potentilla sterilis</i>								LC	LC
Gaillet croquette	<i>Cruciata laevipes</i>								LC	LC
Euphorbe réveil matin	<i>Euphorbia helioscopia</i>								LC	LC
Genêt d'Espagne	<i>Spartium junceum</i>									LC
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>								LC	LC
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>								LC	LC
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>								LC	LC
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>								LC	LC
Bouton d'or	<i>Ranunculus acris</i>								LC	LC
Polygala commun	<i>Polygala vulgaris</i>								LC	LC
Laurier-sauce	<i>Laurus nobilis</i>		IP2							LC

## ANNEXE 2 : DESCRIPTION COMPLETE DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

Sondage	Dénomination pédologique	Texture de surface	Texture de profondeur	Matériaux parental	Profondeur sondage	Profondeur d'apparition de l'horizon rédoxique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation 'Zone humide'	Occupation du sol	Photographie
S1	BRUNISOL caillouteux limono-argileux	LA	LA	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	65 cm	/	/	NON	Prairie	
S2	BRUNISOL rédoxique caillouteux argileux	LA	A	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	70 cm	40 cm	IV b	NON	Prairie	
S3	BRUNISOL rédoxique caillouteux argileux	LA	A	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	90 cm	30 cm	IV b	NON	Prairie	
S4	BRUNISOL caillouteux limono-argileux	LA	LA	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	45 cm	/	/	NON	Prairie	
S5	BRUNISOL rédoxique argilo-limoneux	LA	AL	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	80 cm	35 cm	IV b	NON	Prairie	
S6	BRUNISOL rédoxique argileux	LA	A	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	60 cm	40 cm	IV b	NON	Prairie	
S7	BRUNISOL rédoxique caillouteux argilo-limoneux	LA	AL	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	55 cm	35 cm	IV b	NON	Prairie	
S8	BRUNISOL rédoxique caillouteux limono-argileux	LA	LA	Métarhyolithe, méta-ignimbrites et métadacites	50 cm	35 cm	IV b	NON	Prairie	



# Plan Local d'Urbanisme

## 1. Rapport de présentation

*Dossier d'Approbation du PLU*





## Avant-Propos

D'une superficie de 1 323 ha, Nuaillé est une commune d'environ 1339 habitants en 2009 (selon l'INSEE) localisée au sud des Mauges et au nord est de la ville de Cholet, comptant ainsi parmi les communes de première couronne de l'agglomération.

Le massif forestier de Nuaillé-Chanteloup s'étend sur plus de 3000 hectares et constitue le plus important des Mauges. Il occupe une vaste partie du territoire communal de Nuaillé et s'étend également sur les quatre communes de Chanteloup-les-Bois, Mazières-en-Mauges, Toutlemonde et Yzernay.

*« Lorsqu'arrive la révolution de 1789, le bourg est constitué d'une quarantaine de maisons, la population est composée de 86 feux (on dénombre 450 habitants en 1790). Métayers, bordiers, journaliers, tisserands, voituriers, aubergiste, boulanger, maréchal-ferrant, charpentier, charron, potier sont autant d'activités qui animent la commune.*

*Le territoire de la paroisse n'est alors composé que de landes et de bois; les cultures de seigle ne donnent que de maigres récoltes, ravagées par les animaux qui habitent la forêt. La guerre qui suit saccage la paroisse entière. Le bourg est incendié*

*Le XIXe S. sera pour Nuaillé comme pour toute la contrée une période de (re) construction, avec par exemple :*

*1830 : reconstruction de l'Eglise Saint-Etienne, aux dimensions fort modestes et sur un plan en croix latine.*

*1848-1849 : construction de la mairie avec l'école publique laïque. C'est le bâtiment de l'actuel mairie avant son extension.*

*1858 : installation d'un lavoir public*

*1864 : création d'une école libre de filles, dirigée*

*1874 : reconstruction du Presbytère.*

*Au XIXe s. également, a été construit le Château de la Couisière ».*

*Au cours de ce siècle, la population évolue entre 400 et 500 habitants. Les fermes ont retrouvé leur activité. Pas d'industrie à Nuaillé au XIXe s., mais quelques tisserands travaillent sur leurs métiers et un artisanat de transformation de l'argile et du bois persiste à partir des pauvres ressources locales. »<sup>1</sup>*

A partir des années 1970, le développement des moyens de transports, la proximité du pôle d'emploi Choletais, les qualités paysagères de la commune ont permis d'engager un dynamisme démographique continu. Entre 1962 et 1999, la commune a vu ainsi sa population passer de 395 à 1356 habitants.

Ce dynamisme démographique a revitalisé la commune, permis un développement de ses activités et de ses commerces, le développement de ses écoles, la création de nouveaux de nouveaux équipements qui contribuent au dynamisme associatif de la commune.

L'essoufflement démographique que connaît la commune au début des années 2000 contraste avec la forte croissance des décennies précédentes.

**La commune de Nuaillé est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 7 février 1997.**

**Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment de la loi S.R.U., de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.), de la loi d'orientation agricole, du SCoT... et eu égard au caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre aux exigences actuelles du développement de son territoire, la commune de Nuaillé a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2008, de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) – valant révision de son P.O.S – en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).**

La Commune de Nuaillé a souhaité entreprendre sa révision du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une démarche de Développement Durable. Elle s'appuie pour ce faire sur une démarche dite '**Approche Environnementale de l'Urbanisme**' ou 'AEU' soutenue par l'ADEME.

Cette Approche Environnementale de l'Urbanisme, intégrée à la réflexion, doit permettre de favoriser et de faciliter la prise en compte des aspects environnementaux dans le PLU, permet d'orienter l'économie générale du projet.

Il s'agit d'identifier les principaux enjeux environnementaux du territoire liés en particulier aux thématiques environnementales suivantes : gestion de l'eau, gestion des déchets, déplacements et stationnements, environnement climatique et choix énergétiques, environnement sonore, biodiversité et paysage naturel et patrimonial... et de les intégrer dans le cadre de l'ensemble des réflexions liées au PLU.

Intégrer l'environnement dans le PLU de Nuaillé passe par le respect de quelques principes simples :

- L'économie d'espace, qui impose de rechercher des formes urbaines compactes et d'empêcher tout mitage de la campagne
- La préservation des secteurs d'intérêt écologique sous la forme de réseaux continus (liaisons naturelles, corridors écologiques, ...)
- La promotion des modes de déplacement les moins polluants (marche, vélo, transports collectifs, ...) par une organisation et des aménagements adaptés
- La préservation de la ressource en eau, en qualité et en quantité
- La prévention des risques, notamment du risque inondation
- La recherche permanente du moindre impact environnemental, notamment dans la localisation et les caractéristiques de tous les aménagements
- Avoir une vision globale, évolutive et cohérente des rapports entre l'urbanisme et l'environnement.

<sup>1</sup>—Sources : site internet de la commune et rapport de présentation du POS de 1997.

## Réalisation des études



### Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement :

**Ludovic BOUCHEREAU**, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour le montage du dossier de PLU.

#### Assisté de :

**Sylvain JOUAN**, pour l'ensemble des réflexions de la phase diagnostic à la phase d'arrêt du PLU, pour la rédaction du diagnostic - Etat Initial du rapport de présentation.

**Julie AVENEL**, pour la rédaction du diagnostic - Etat initial de l'environnement du rapport de présentation, pour la définition de continuités écologiques et la prise en compte de l'environnement dans le PLU.

**Laurence ALLAIN**, pour l'actualisation du diagnostic agricole et la participation à la rédaction du rapport de présentation.

## Sommaire

### Préambule

#### **Un positionnement géographique favorable à son développement : une commune rurale, comprise dans l'aire urbaine de Cholet** **9**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Une commune positionnée dans la première couronne de l'agglomération choletaise | 11 |
| 2. Une participation active à la coopération intercommunale                        | 12 |
| 2.1. Nuaille au sein de la Communauté d'Agglomération du Choletais                 | 12 |
| 2.2. Nuaille et le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Choletaise  | 14 |

#### **Titre 1 - Diagnostic territorial — Etat initial de l'environnement** **21**

### **Chapitre 1**

#### **L'identité nuailleuse, garante de son attractivité : contraintes, atouts et qualités du territoire** **23**

1.1. Un positionnement géographique, une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité du territoire	26	1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées	56
1.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier et les transports en commun	26	1.3.1. Environnement climatique et économie d'énergie	56
1.1.2. Organisation générale des sols à l'échelle communale : une commune péri-urbaine du Choletais, face à sa forêt et son patrimoine agricole	28	1.3.2. Une qualité de l'air globalement satisfaisante	60
1.1.3. Approche paysagère	29	1.3.3. La gestion des eaux pluviales	63
1.1.4. Les approches du bourg	35	1.3.4. L'alimentation en eau potable	65
1.1.5. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune	39	1.3.5. L'assainissement	66
1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuaille	44	1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions	68
1.2.1. L'influence du relief sur la perception du territoire	44	1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités	68
1.2.2. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricain	45	1.4.2. Quelques nuisances à prendre en compte	74
1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels	46	1.4.3. La gestion des déchets	75
1.2.4. Un patrimoine boisé réservoir de biodiversité	50	1.5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires	76
1.2.5. Une biodiversité liées à la trame verte et bleue qui repose sur la forêt de Nuaille, les milieux bocagers, le réseau hydrographique et les zones humides associées	53	1.5.1. Dispositions supra-communales	76
		1.5.2. Autres rappels réglementaires	80
		1.5.3. Synthèse des enjeux environnementaux et aspects réglementaires	83

## Sommaire

Titre 1 - Diagnostic territorial – Etat initial de l'environnement (suite)

<b>Chapitre 2</b>		<b>Chapitre 3</b>	
<b>Traduction de l'attractivité de Nuaille, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population?</b>	<b>85</b>	<b>La vie économique de Nuaille : un territoire dynamique</b>	<b>107</b>
		<b>Analyse des dynamiques économiques</b>	
2.1. Un essoufflement démographique dans les années 2000 contrastant avec la forte croissance des décennies précédentes	87	3.1. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans et industriels de Nuaille... et influencée par la proximité du pôle choletais	109
2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages de la région choletaise soutient la dynamique démographique de Nuaille	87	3.1.1. Un bon niveau d'activités sur la commune	109
2.1.2. Une augmentation constante du nombre de ménages et des familles de tailles toujours plus réduites	89	3.1.2. Un certain dynamisme économique sur la commune et un accroissement progressif des flux « domicile-travail »	110
2.1.3. Une population marquée par sa jeunesse, le maintien des naissances et des effectifs scolaires	90	3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale	111
2.2. Un nombre croissant de résidences principales et un maintien du rythme de la construction neuve depuis 2007	91	3.2.1. Un espace agricole réduit et éclaté	111
2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace	92	3.2.2. Une entreprise de 8 personnes	113
2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg	92	3.2.3. Des fermes de taille très différente	115
2.3.2. Conditions de déplacement sur le bourg	101	3.2.4. Une activité élevage	116
2.3.3. Déplacements et accessibilité aux cœurs de vie du bourg	104	3.2.5. Une diversification inexplorée	118
2.3.4. Une dispersion contenue de l'habitat en campagne	106	3.2.6. Un devenir incertain pour un quart des exploitations	118
		3.2.7. Un espace agricole multifonctionnel	119

## Sommaire

<u>Titre 2 - Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme</u>		123
<b>Chapitre 1</b>		
<b>Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement de Développement Durables</b>	<b>125</b>	
1.1. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du PLU, valant révision du POS	127	
1.2. Conjuguer le développement de Nuaille avec le maintien de son patrimoine et de son identité : cadre général du projet de territoire	128	
1.2.1. Rappel des enjeux du développement de Nuaille soulevés par le diagnostic	128	
1.2.2. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	130	
1.3. Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuaille	132	
1.3.1. Préserver les éléments constitutifs de la qualité des paysages et du patrimoine naturel, agricole et sylvicole de la commune : les éléments garants de l'identité nuailleuse	132	
1.3.2. Préserver le cadre de vie des habitants : favoriser l'intégration des opérations d'aménagement et des constructions dans le paysage, intégrer à la conception des projets d'aménagement les enjeux paysagers	135	
1.3.3. Maîtriser le développement et le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles et favoriser la requalification urbanistique et paysagère d'îlots urbains	136	
1.4. Soutenir la vitalité de Nuaille par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire	137	
1.4.1. Maîtriser le développement urbain : satisfaire un rythme de création de 6 à 7 logements nouveaux par an pour soutenir la vitalité démographique locale	137	
1.4.2. Satisfaire les besoins en logements par une gestion économe de l'espace	138	
1.4.3. Favoriser une offre diversifiée en logements : renouvellement démographique, mixité sociale, accès au logement pour tous	141	
1.5. Soutenir la vitalité de Nuaille par l'économie locale	143	
1.5.1. Le soutien aux activités agricoles et sylvicoles	143	
1.5.2. Le soutien des autres activités économiques dans une logique intercommunale	144	
1.5.3. Le soutien des commerces et services de proximité, acteurs de la convivialité du bourg	145	
1.6. Soutenir la vitalité de Nuaille par la mise en adéquation des besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif	146	
1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement	149	
1.7.1. Une nécessaire amélioration et adaptation des conditions de déplacement urbain et extra-urbain	149	
1.7.2. Favoriser les opérations d'aménagement dans une logique de développement durable	152	
1.7.3. Préserver et valoriser les éléments intéressants du patrimoine communal	154	
<b>Chapitre 2</b>		
<b>La délimitation des zones</b>	<b>155</b>	
Préambule	156	
2.1. Principales modifications réglementaires apportées par la loi S.R.U. par rapport au P.O.S.	157	
2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U	158	
2.3. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : les zones A Urbaniser (AU), traduction réglementaire des extensions urbaines	164	
2.4. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : la zone Agricole, dite zone 'A'	165	
2.5. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : la zone Naturelle, dite zone 'N'	167	
2.6. Autres modifications apportées au plan de zonage	169	
2.7. Présentation du tableau des surfaces	171	

## Sommaire

<u>Titre 2 - Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme (suite)</u>		<u>Titre 3 - Compatibilité ou prise en compte par le P.L.U. des autres documents d'urbanisme et des plans ou programmes</u>		181
<b>Chapitre 3</b>		<b>Chapitre 1</b>		
<b>Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet</b>	<b>173</b>	<b>Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux</b>		<b>183</b>
3.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par le développement urbain	174	1.1. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Choletais		184
3.2. La prise en compte de la trame verte et bleue	176	1.2. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Evre, Thou et St Denis		185
3.3. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux extensions urbaines et secteurs de renouvellement urbain	177	1.3. Compatibilité du PLU avec le PDH et le PLH		186
3.4. Le gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées	177	<b>Chapitre 2</b>		
3.5. L'incitation au recours aux modes de déplacement 'doux' et moins polluants : l'intégration de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain	178	<b>Prise en compte d'autres documents supra-communaux</b>		<b>187</b>
		2.1. Prise en compte du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage		189
		2.2. Prise en compte du PDEDMA de Maine-et-Loire		189
<b>Chapitre 4</b>				
<b>Indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats d'application du plan</b>	<b>179</b>	<u>Annexes</u>		<b>191</b>
		Annexe : Sites naturels inventoriés		<b>193</b>

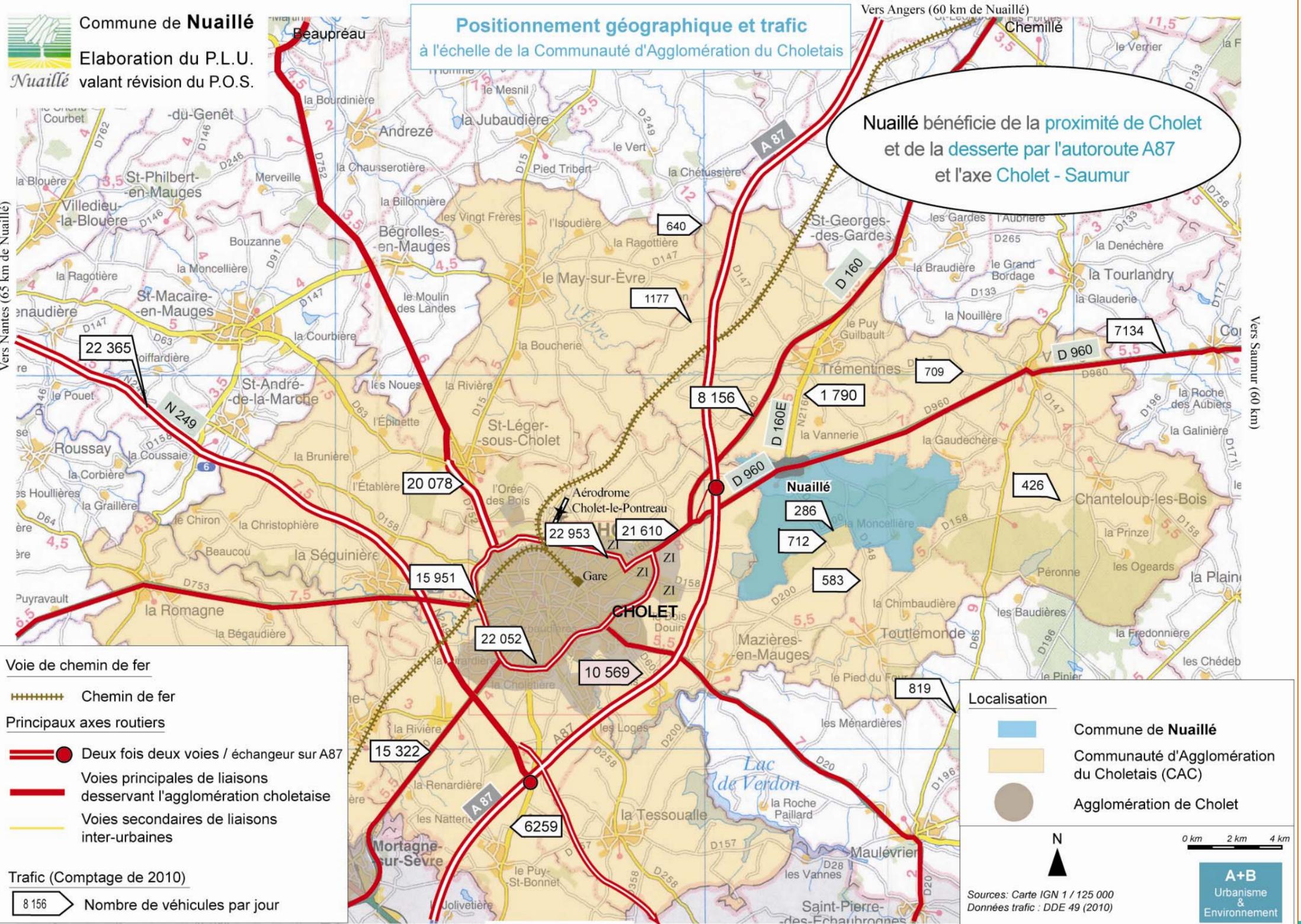
## Préambule

**Un positionnement géographique favorable à son développement**

**une commune rurale, comprise dans l'aire urbaine de Cholet**



1. Une commune positionnée dans la première couronne de l'agglomération choletaise



Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Un positionnement géographique privilégié de la commune au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais. Une commune inscrite dans la sphère de développement de l'agglomération choletaise, au cadre de vie attractif (paysages, tranquillité... ) située à proximité d'importantes zones d'emploi.

Le Choletais, deuxième bassin économique des Pays de la Loire, bénéficie de la rencontre de nombreux axes de communication (A 87 - RN 149 - RD 960, ...) et de l'existence d'une vraie culture industrielle.

Nuaille est située à l'interface de l'Anjou et de la Vendée, à forte proximité de l'échangeur de l'A87 desservant le nord de Cholet (A87 = axe Angers - La Roche/Yon).

## Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein de la Communauté d'Agglomération du Choletais

## 2. Une participation active à la coopération intercommunale

### 2.1. Nuaille au sein de la Communauté d'Agglomération du Choletais

La commune de Nuaille fait partie du canton de Cholet 2 (26 180 habitants population légale au 1er janvier 2009) et de la Communauté d'Agglomération du Choletais (80 284 habitants en 2009), regroupant 13 communes :

- Chanteloup-les-Bois
- Cholet
- Le May-sur-Evre
- Mazières-en-Mauges
- **Nuaille**
- La Romagne
- Saint-Christophe-du-Bois
- Saint-Léger-sous-Cholet
- La Séguinière
- La Tessoualle
- Toutlemonde
- Trémentines
- Vezins

La communauté d'agglomération assure les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :

#### Développement économique :

- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire,
- Action de développement économique d'intérêt communautaire,
- Actions de prospection, de soutien à l'économie,
- Création et/ou participation à divers organismes et gestion des opérations à vocation économique,
- Aides financières au développement économique et gestion des opérations à vocation économique,
- Transfert des équipements économiques d'intérêt communautaire

#### Aménagement de l'espace communautaire :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et schéma de secteur,
- Création de réalisation de Zones d'Aménagement Communautaire (Z.A.C.),
- Organisation des transports urbains et interurbains,
- Transport des élèves pour des activités à caractère éducatif, culturel ou sportif,
- Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire (Programme Local de l'Habitat, Politique du logement, du logement social et action en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti)

#### Politique de la Ville dans la Communauté :

- Contrat de ville,
- Insertion économique et sociale (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi),
- Prévention de la délinquance,
- Mise en place et accompagnement des centres sociaux,
- Interventions à destination des personnes âgées (maintien à domicile et d'accueil en établissement),
- Relais Assistantes Maternelles (RAM)

#### Equipements communautaires :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement,
- Conception, construction, maintenance et exploitation des équipements commuanutaires

## Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein de la Communauté d'Agglomération du Choletais

## 2. Une participation active à la coopération intercommunale

### 2.1. Nuaille au sein de la Communauté d'Agglomération du Choletais (suite)

#### Environnement :

- Organisation et gestion du cycle de production et de distribution en eau potable,
- Assainissement , dont les eaux pluviales, et gestion du patrimoine public y afférent
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Gestion des programmes de protection et d'amélioration des espaces ruraux et des espaces naturels

#### Sports de haut niveau:

- Accompagnement des clubs sportifs de haut niveau

#### Enseignement supérieur :

- Accompagnement de l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle et soutien des organismes correspondants

#### Affaires culturelles communautaires:

- Conservatoire et théâtre,
- Coordination des actions culturelles de compétence communautaire,
- Intervention de développement local et d'animation à destination des communes rurales (bibliothèques rurales).

## Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein du SCoT de l'Agglomération Choletaise

## 2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

### 2.2. Nuillé et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Choletaise

Comme pour l'ensemble des communes appartenant à la Communauté d'Agglomération du Choletais, le territoire de Nuillé est concerné par le SCoT de l'Agglomération Choletaise.

Le territoire avait été couvert, pour l'essentiel, par un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), élaboré par l'Etat et approuvé le 22 décembre 1983. Le Schéma a été révisé en 1996 et devient Schéma Directeur de la Région Choletaise. Puis, le 1er janvier 2003, la CAC est créée et poursuit ses compétences. Elle est en charge du Schéma Directeur.

La nécessité pour les communes de disposer d'un document en cohérence avec les évolutions du contexte socio-économique a provoqué la mise en révision de ce schéma. L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2003 délimite le nouveau périmètre du SCoT de la Région Choletaise (la commune de Maulévrier s'est retiré de la CAC alors que la commune de La Romagne l'a rejoint). Par délibération du 17 mai 2004, le conseil communautaire de la CAC a décidé la mise en révision de son document d'urbanisme sur ce périmètre publié.

Aussi, l'enjeu majeur de cette révision est d'apporter une réponse aux différents projets de développement en recherchant des conditions optimum de consommation et d'organisation de l'espace, et en préservant les espaces naturels et la qualité de l'agriculture.

La phase de finalisation du Schéma de Cohérence Territoriale a été entamée en 2007. Il a été approuvé le 21 janvier 2008.

Suite à la définition du PADD en 2006, la rédaction du Document d'Orientations Générales a permis l'émergence de 3 axes de développement :

- Accompagner l'emploi

Accompagner l'emploi pour remédier au chômage des femmes et des jeunes de moins de 25 ans et pérenniser le dynamisme économique du Choletais, en favorisant le développement des emplois en adéquation avec la demande économique, en valorisant les enseignements et les formations et en confortant l'activité agricole.

- Ambition démographique

Affirmer l'ambition démographique par une politique de logement adapté, en suscitant l'essor démographique et en fixant les populations jeunes, en diversifiant les formes d'habitat, en répondant aux aspirations des habitants et en développant une politique de réserve foncière.

- Valorisation du cadre de vie

Valoriser un cadre de vie équilibré pour rendre le territoire plus attractif et proposer aux habitants et travailleurs du choletais un espace de vie agréable, en s'appuyant sur des déplacements et des infrastructures adaptés, en renforçant et en valorisant l'attractivité des équipements et en protégeant le cadre de vie.

Depuis que le SCoT a été adopté, les communes membres ont l'obligation de solliciter l'accord préalable de la CAC pour certains projets nécessitant la modification ou la révision de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'ouverture ou de l'extension de nouvelles zones à urbaniser. **Le Plan Local d'Urbanisme de Nuillé doit être compatible avec les orientations du SCoT.**

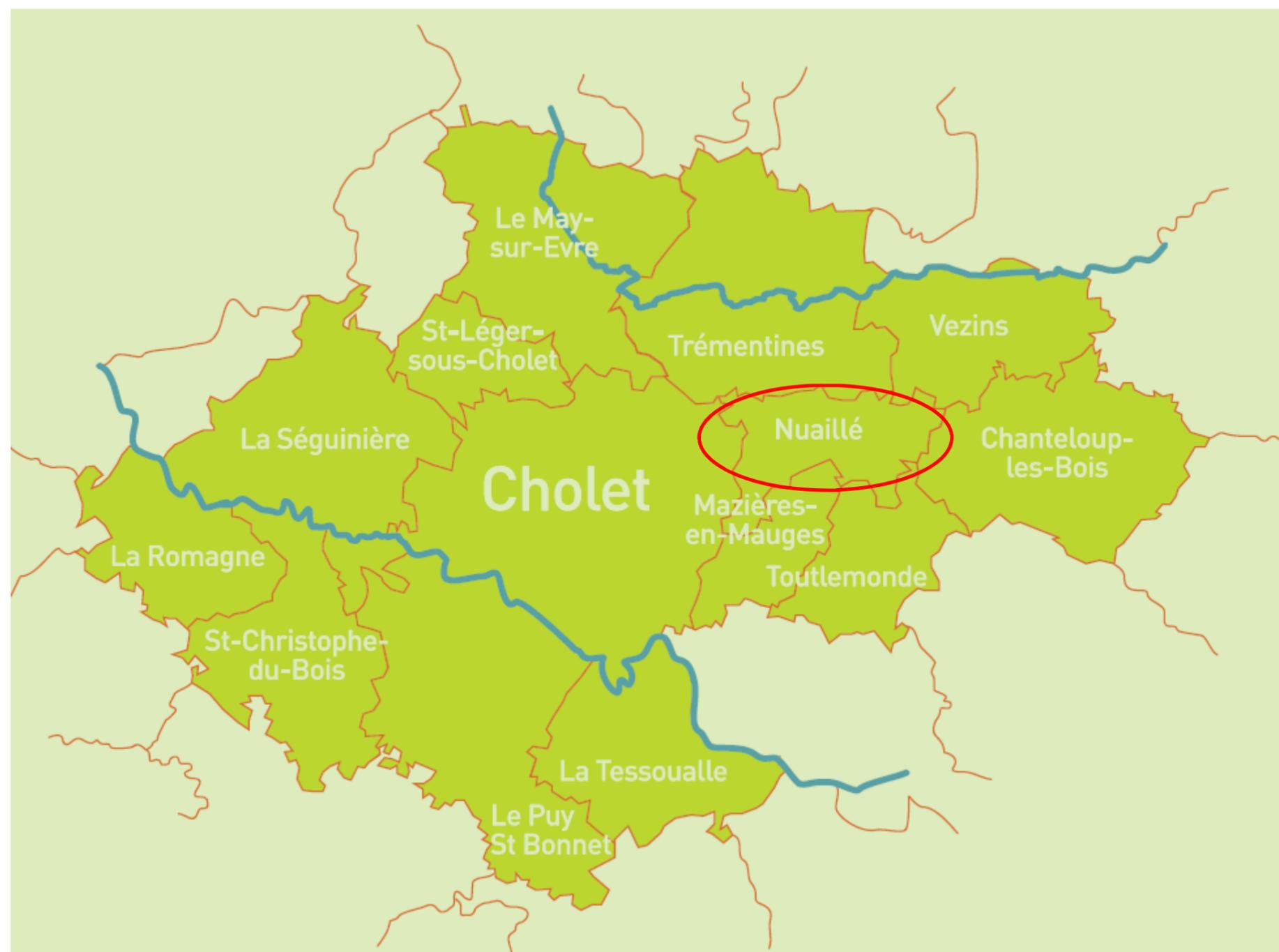
## 2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

### 2.2. Nuaille et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Choletaise (suite)

#### Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein du SCoT de l'Agglomération Choletaise



Limites administratives de la Communauté d'Agglomération du Choletais  
Source : Rapport de présentation du SCoT

## Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein du SCoT de l'Agglomération Choletaise

## 2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

### 2.2. Nuaille et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Choletaise (suite)

#### LES GRANDES ORIENTATIONS DU DOG

Le document d'orientations générales (DOG) traduit les principes d'aménagement et de développement durables exposés dans le PADD sous forme d'orientations destinées à encadrer les documents locaux de planification, les politiques publiques et les opérations d'urbanisme et d'aménagement mentionnées à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le DOG présente des prescriptions et des recommandations écrites ainsi qu'un ensemble de documents graphiques. Toutefois, dans ce document, le texte seul a valeur prescriptive, les cartes n'ayant qu'une valeur illustrative. Les représentations sont synthétiques et les localisations indicatives, elles inscrivent un principe. Le PLU est, quant à lui, la traduction réglementaire, la transcription parcellaire et zonale des orientations du SCoT.

#### Accompagner l'emploi

Le SCoT souhaite conserver la spécificité industrielle du territoire, organiser la diversification de son économie, en développant les services et en répondant aux besoins des entreprises.

Le SCoT définit notamment des zones d'activités stratégiques d'intérêt régional, voire national. Ces différents sites devront être aménagés de façon progressive. L'installation des PME, PMI, TPE sera favorisée. L'une des six zones identifiées (Trémentines Sud) concerne directement Nuaille puisque située à proximité de son agglomération, dans la continuité de la zone d'activités intercommunale de la Caille, sur le territoire de Trémentines.

Il est précisé que cette zone s'inscrit dans le cadre du rayonnement de la zone de l'Ecuyère sur Cholet, et également de la proximité de l'échangeur autoroutier Nord et de la route de Saumur et Tours. Son emplacement (environ 80 ha.) se réalisera en corrélation avec la déviation de Nuaille. Ce site est à développer en favorisant la diversité du tissu des entreprises. L'installation d'entreprises industrielles agroalimentaires y est déconseillée. Une partie des 80 ha. de la zone doit être constituée comme réserve foncière afin d'anticiper les besoins économiques futurs.

Les zones d'activités existantes et secondaires d'industrie légère ou artisanale (dont la zone de la Caille sur Nuaille) ont pour vocation d'accueillir les TPE, PME, et PMI, l'artisanat de production ou des services, connexes à l'industrie. Le SCoT préconise que ces zones soient compatibles avec une cohabitation urbaine. Des extensions seront possibles seulement en continuité du tissu économique existant en respectant les orientations environnementales et de limitation de la consommation de l'espace. Il est proposé de poursuivre et terminer le remplissage des zones d'activités existantes. Les règlements des PLU devront intégrer ces orientations (emprise au sol, occupation des sols, surface d'espaces verts, ...).

Le SCoT souhaite également conforter l'activité économique agricole :

- en aidant au renouvellement des agriculteurs,
- en maîtrisant la consommation de l'espace agricole
  - Le SCoT fixe comme objectif une consommation maximum de 700 ha. de la SAU jusqu'à l'horizon 2020. La limitation de la consommation de l'espace est renforcée par la mise en place de ceintures d'urbanisation.
  - L'implantation de tiers, les extensions des activités artisanales, industrielles et commerciales dans les espaces ruraux doivent être limitées. La réfection et la transformation d'un bâtiment sont autorisées dans le cadre d'un aménagement à destination d'hébergement de loisirs ou d'activités touristiques à condition que cet aménagement soit complémentaire d'une exploitation et s'inscrive dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti de qualité architecturale.
- en maîtrisant l'urbanisation diffuse et le mitage de l'espace agricole
  - L'objectif est de contenir l'urbanisation dans les hameaux et les écarts. Il s'agit de limiter les séquences d'habitat linéaire et le mitage de l'espace agricole.
- en assurant une sécurité et une visibilité foncière aux exploitants agricoles

L'orientation est de conforter les zones agricoles dynamiques qui assurent des fonctions essentielles pour le territoire (économique, cadre de vie, paysage, environnementale). Cette orientation doit être reprise par les PLU.

## Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein du SCoT de l'Agglomération Choletaise

## 2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

### 2.2. Nuaille et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Choletaise (suite)

Affirmer l'ambition démographique par une politique de logement adaptée

Le SCoT a pour objectif de rendre le territoire choletais plus attractif en affirmant une ambition démographique de 85 000 habitants pour 2020, par une politique de logement adaptée.

Pour atteindre cet objectif, le projet a pour ambition d'attirer de nouvelles populations. Le SCoT a retenu l'hypothèse d'atteindre en 2020, 40% de demandes de logements issues de l'extérieur de l'agglomération choletaise. Le SCoT indique qu'il est nécessaire de prendre en compte le desserrement des ménages dans la production future de logements (l'agglomération choletaise devrait arriver à environ 2,2 personnes par ménage en 2020).

En matière d'habitat, la politique de répartition équilibrée entre les communes du Choletais se traduit par :

- le souci d'une mixité sociale,
- la nécessité de diversifier et d'augmenter l'offre de logements,
- la volonté de fixer et d'attirer les jeunes sur le territoire,
- l'importance de maintenir une offre de logements sociaux,
- l'amélioration de l'accueil des gens du voyage,
- la lutte contre l'insalubrité.

Pour atteindre 85 000 habitants en 2020, le SCoT a retenu, dans son PADD, la nécessité de prévoir un rythme moyen de constructions d'environ 460 logements par an.

Afin de limiter l'étalement urbain, le SCoT préconise des opérations d'habitat avec une densité de 15 à 20 logements par hectare en moyenne sur l'agglomération.

La reconquête des friches urbaines, industrielles, commerciales et des dents creuses est à considérer en priorité dans la politique foncière et dans les PLU. La requalification de ces sites à des fins plus urbaines (habitat, commerces, services, équipements...) doit être privilégiée dans les centres bourgs.

Les orientations visant à équilibrer et diversifier l'offre en logement sont développées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et devront être prises en compte dans le PLU. La diversité des formes favorisera à terme la mixité des populations, rendra le territoire plus attractif pour les nouveaux arrivants, et évitera la composition homogène de tout un quartier. Ces orientations devront être reprises dans les PADD des PLU de chaque commune.

*Pour les communes rurales, les orientations sont les suivantes :*

- *accentuer l'offre locative de petits logements à des loyers modérés ou sociaux pour :*
  - *favoriser la décohabitation des jeunes sur place,*
  - *favoriser l'emménagement au centre-bourg de personnes âgées dans la commune,*
- *continuer à loger des familles dont certaines sont destinées à accéder à la propriété et maintenir l'offre en locatif pour accompagner le vieillissement démographique et préserver ainsi l'équilibre démographique,*
- *prendre en compte des besoins spécifiques en logement (étudiants, personnes âgées, handicapées, à mobilité réduite, personnes en situation de précarité ou de pauvreté conformément aux dispositions de loi instituant le droit au logement en matière d'urgence, et gens du voyage).*

Le SCoT fixe comme objectif au PLH le ratio minimum de 18% de locatifs sociaux sur la production neuve de logements réalisée sur l'ensemble des 13 communes de l'agglomération.

## Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein du SCoT de l'Agglomération Choletaise

## 2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

### 2.2. Nuaille et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Choletaise (suite)

#### Valoriser un cadre de vie équilibré

Le SCoT a pour objectif de valoriser un cadre de vie équilibré :

- en s'appuyant sur des déplacements et des infrastructures adaptés,  
Les PLU de chaque commune devront notamment prévoir que les zones d'urbanisation offrent un accès facile au réseau des transports en commun.  
La déviation de Nuaille entre dans le programme de mise à 2x2 voies de la route départementale Cholet - Saumur.  
Le SCoT préconise une hiérarchisation des itinéraires structurants de l'agglomération, en identifiant notamment les entrées de villes et d'agglomérations.  
Le SCoT invite chaque commune à valoriser les modes alternatifs à l'automobile
- en renforçant et en valorisant l'attractivité des équipements,
- en protégeant le cadre de vie

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le SCoT suggère que les eaux pluviales issues des zones urbanisées soient collectées et leur rejet en milieu naturel maîtrisé sous deux aspects : qualité (traitement) et quantité (création de bassins de rétention, chaussées poreuses,...).

Pour la gestion des eaux usées, le SCoT suggère qu'en préalable de tout projet d'urbanisation, il conviendra d'étudier la possibilité de raccordement à une station d'épuration et de s'assurer qu'à l'achèvement des travaux, l'infrastructure de collecte et de traitement des eaux usées soit capable de prendre en compte ce nouvel aménagement.

Afin de pérenniser la qualité de l'eau potable, la ressource en eau est protégée dans les périmètres de protection des captages d'eau par des mesures s'appliquant aux aménagements et constructions autorisés dans ces périmètres, afin d'éviter tout risque de pollution de la ressource en eau. Le Projet de SCoT est défini en cohérence avec la protection des captages d'eau en vigueur depuis août 2006.

Le SCoT a retenu dans son PADD comme objectif de protéger et préserver ces espaces naturels, paysagers et agricoles afin de valoriser le cadre de vie du territoire et le rendre plus attractif. Un équilibre entre les espaces urbains, naturels, et ruraux doit être recherché.

Ainsi, le SCoT de l'agglomération choletaise fixe les objectifs suivants pour protéger et valoriser les espaces naturels, écologiques et paysagers du territoire :

- Maintenir le bocage,
- Valoriser le patrimoine paysager et historique,  
Le SCoT attire l'attention sur les intérêts paysagers, environnementaux, faunistiques et floristiques du hameau des Poteries. Les objectifs sont d'assurer la protection du patrimoine naturel et bâti, de valoriser l'intérêt du site, et de permettre le développement du tourisme vert.  
Outre le hameau des Poteries, la commune de Nuaille est également concernée par les 'zones bocagères riches'. Dans ces zones, toute urbanisation nouvelle sera interdite, à l'exception des constructions liées à l'exploitation agricole.  
La RD 960 est inscrite par le SCoT en tant qu'axe vert, le long duquel il est préconisé la présence d'une inscription paysagère.
- Protéger les espaces "naturels"  
La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 (massif forestier de Nuaille), dont la protection doit être renforcée. Toute urbanisation nouvelle sera interdite.  
Les PLU devront également décliner localement l'identification de coulées vertes où l'urbanisation y sera interdite (sauf pour la réalisation d'équipements d'intérêt général).

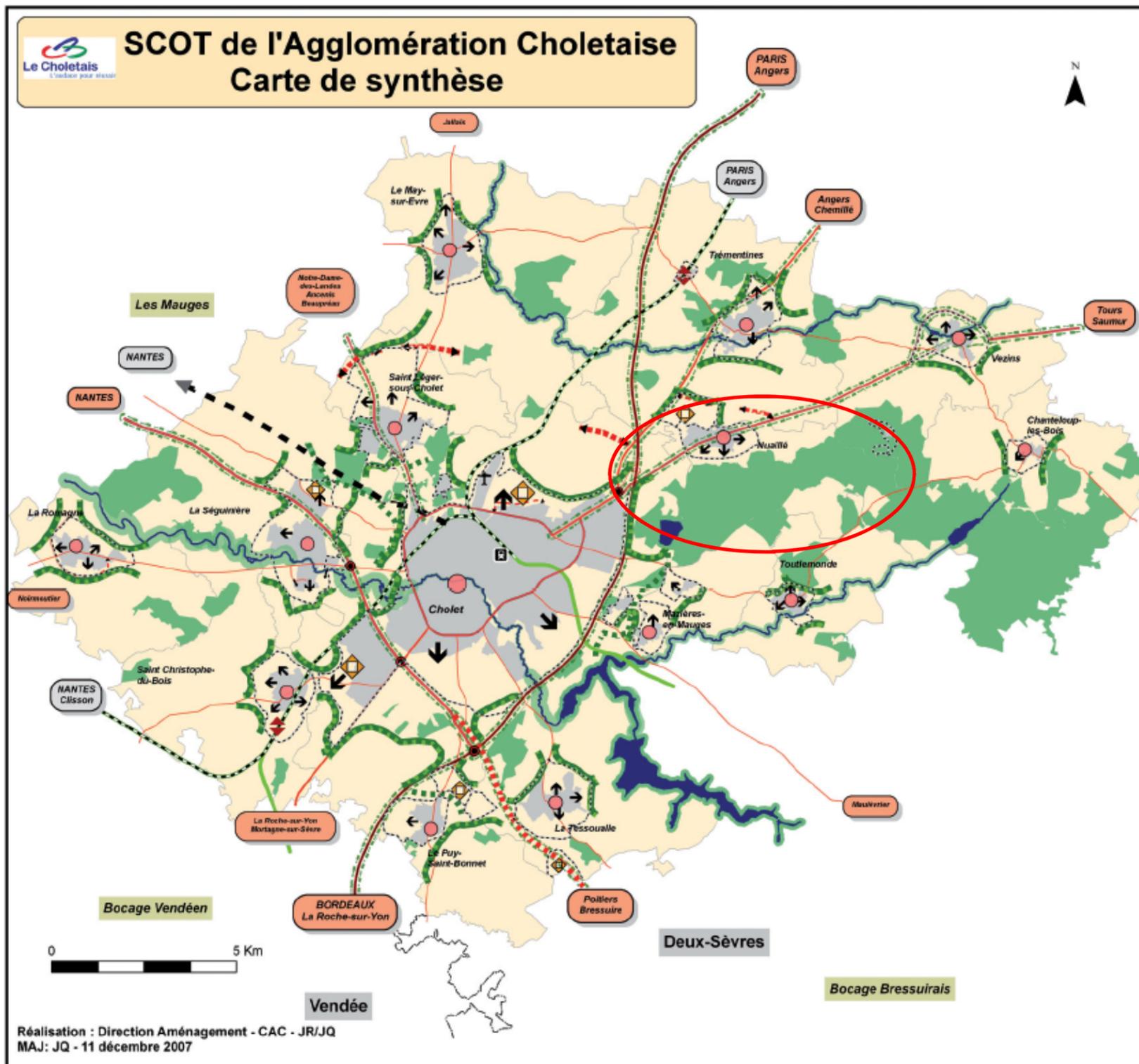
Enfin, le SCoT préconise de réfléchir aux choix énergétiques, d'encourager les énergies renouvelables et les économies d'énergie. Le SCoT propose de développer l'éolien exclusivement dans les grands secteurs déterminés par le schéma éolien étudié par la communauté d'agglomération du choletais. Il vise également à réduire les sources de nuisances et développer une culture de prévention des risques.

2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein du SCoT de l'Agglomération Choletaise



**Accompagner l'Emploi**

En favorisant le développement des emplois en adéquation avec la demande économique

- ◆ Développer 6 zones d'activités stratégiques

En confortant l'activité économique agricole

- Conforter les espaces agricoles dynamiques
- Espace agricole : conserver la tradition de l'élevage

**Affirmer l'ambition démographique par une politique de logement adaptée**

- Zones urbanisées
- En atteignant 85 000 habitants en 2020
- ← Développement (habitat et économie)
- En limitant l'étalement urbain
- Ceintures d'urbanisation

**Valoriser un cadre de vie équilibré**

- ✈ Aéroport Rolland Garros
- 🚉 Gare de Cholet
- Maintenir ou développer des services de proximité
- Pôles urbains complémentaires
- Centralité urbaine
- En s'appuyant sur des déplacements et des infrastructures adaptés
- Entretien des axes existants
  - Autoroute
  - Voie express
  - Autres routes importantes
  - - - Voie ferrée
- Portes d'agglomération
- Créer de nouveaux axes
  - - - - - Infrastructures nouvelles
  - Nouvelle liaison ferroviaire à prévoir Cholet - Nantes
- Développer une plate-forme de fret - logistique
  - ◆ 2 hypothèses : gare de Trémentines - Zone du Parc
- En protégeant le cadre de vie
  - Trame verte
  - Axes verts
  - Voie ferrée considérée comme corridor écologique
  - Coupure verte paysagère
- Protéger la ressource en eau
  - Rivières - Préserver le champ d'expansion des crues
  - Principaux plans d'eau

Source : DOG - SCoT de l'agglomération Choletaise

Réalisation : Direction Aménagement - CAC - JR/JQ  
MAJ: JQ - 11 décembre 2007

Dossier approuvé le 21 janvier 2008





## Titre 1

# Diagnostic territorial Etat initial de l'environnement





## Chapitre 1

**L'identité nuailleuse, garante de son attractivité :**  
contraintes, atouts et qualités du territoire



## Titre 1

### Chapitre 1

**L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :**

**Contraintes, atouts et  
qualités du territoire**

*Le projet de territoire qui est proposé par la commune de Nuaille répond aux enjeux soulevés par le diagnostic, dont voici les principaux :*

*Implantée dans la sphère de développement de l'agglomération choletaise, Nuaille bénéficie :*

- *d'une qualité de ses sites et de son patrimoine, qu'il soit paysager, naturel ou agricole (massif forestier, vallées et zones humides, espaces bocagers), ou architectural (patrimoine local dont 'petit patrimoine'),*
- *d'un positionnement géographique privilégié :*
  - . *une commune située à l'interface de l'Anjou et de la Vendée, proche de l'A 87 (axe Angers - La Roche/Yon)*
  - . *Intégrée dans l'aire d'influence de l'agglomération choletaise,*
  - . *une desserte satisfaisante par la RD 960 permettant de rejoindre rapidement Cholet et ses zones d'emploi.*
  - . *une desserte satisfaisante par les transports collectifs de l'agglomération,*
- *d'un niveau d'équipements, commerces et services également satisfaisant*
- *de la présence d'activités économiques génératrices d'emploi*

*Ces atouts de la commune méritent d'être pris en considération pour que Nuaille maintienne et affirme son cadre de vie, son identité et son attractivité.*

*La commune doit composer avec un territoire où l'espace est compté (13,23 km<sup>2</sup>) eu égard à la présence de la forêt (7,32 km<sup>2</sup>) et des activités agricoles.*

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

Une desserte satisfaisante par la RD 960 (axe Cholet-Saumur) permettant de rejoindre rapidement vers l'Ouest la ville de Cholet dont le centre n'est qu'à 7 Km.

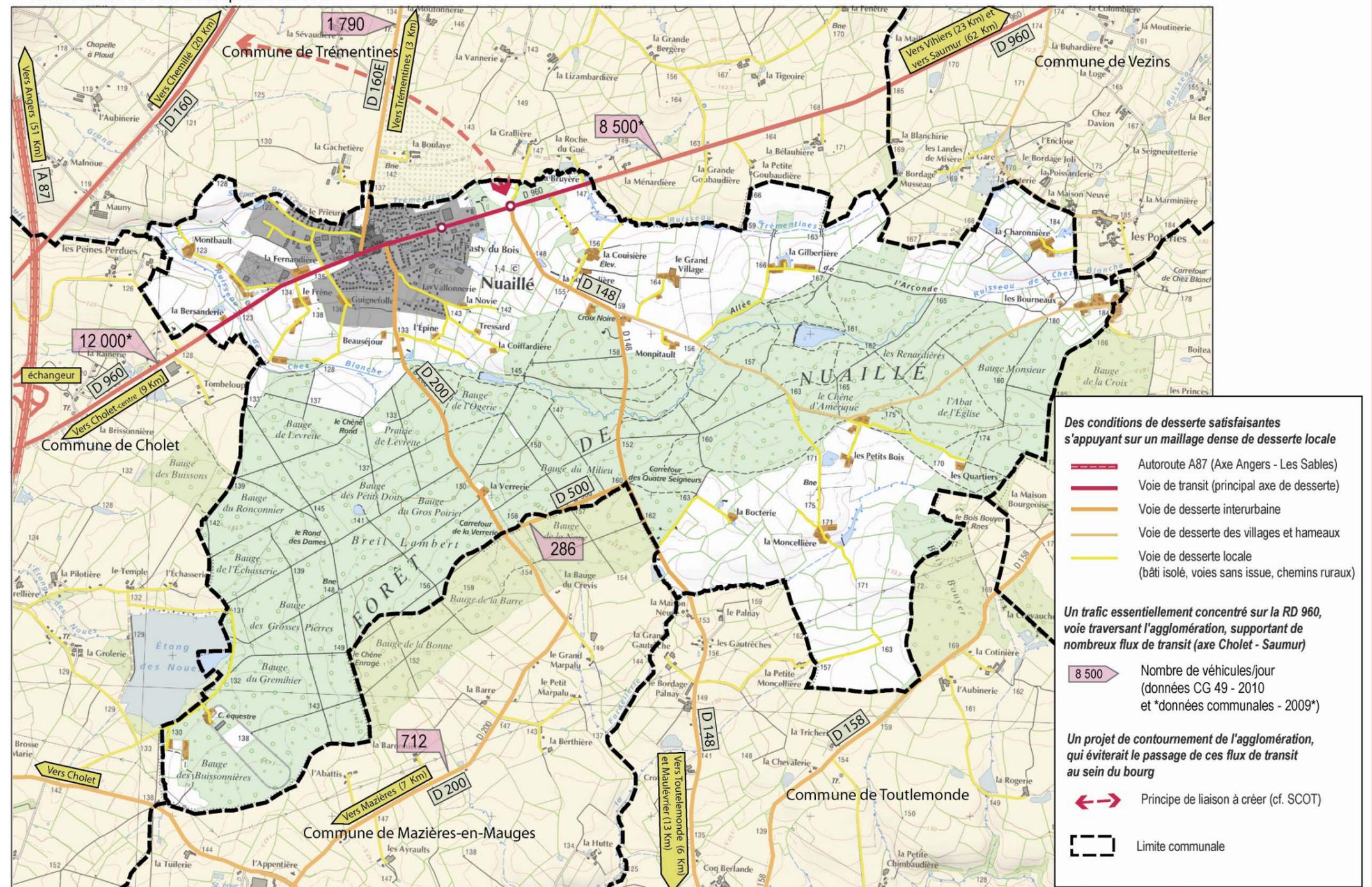
La mise en service de l'A87 dont l'échangeur est situé à moins de deux minutes permet de placer Nuillé à 30 minutes d'Angers.

Une commune desservie par le réseau de transports urbains 'Choletbus'.

Le paragraphe 2.3. du titre I du rapport de présentation aborde également la qualité des déplacements à l'échelle du bourg.

### 1.1. Un positionnement géographique, une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité

#### 1.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier et les transports en commun



## Titre 1

## Chapitre 1

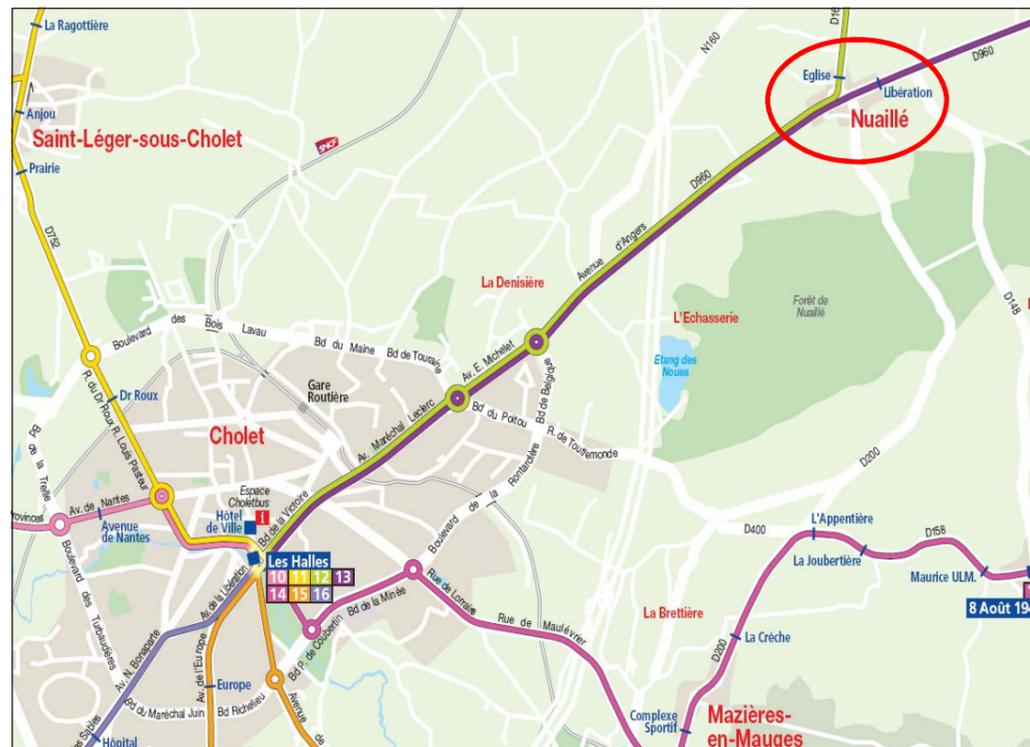
L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

### 1.1. Un positionnement géographique, une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité

#### 1.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier et les transports en commun (suite)

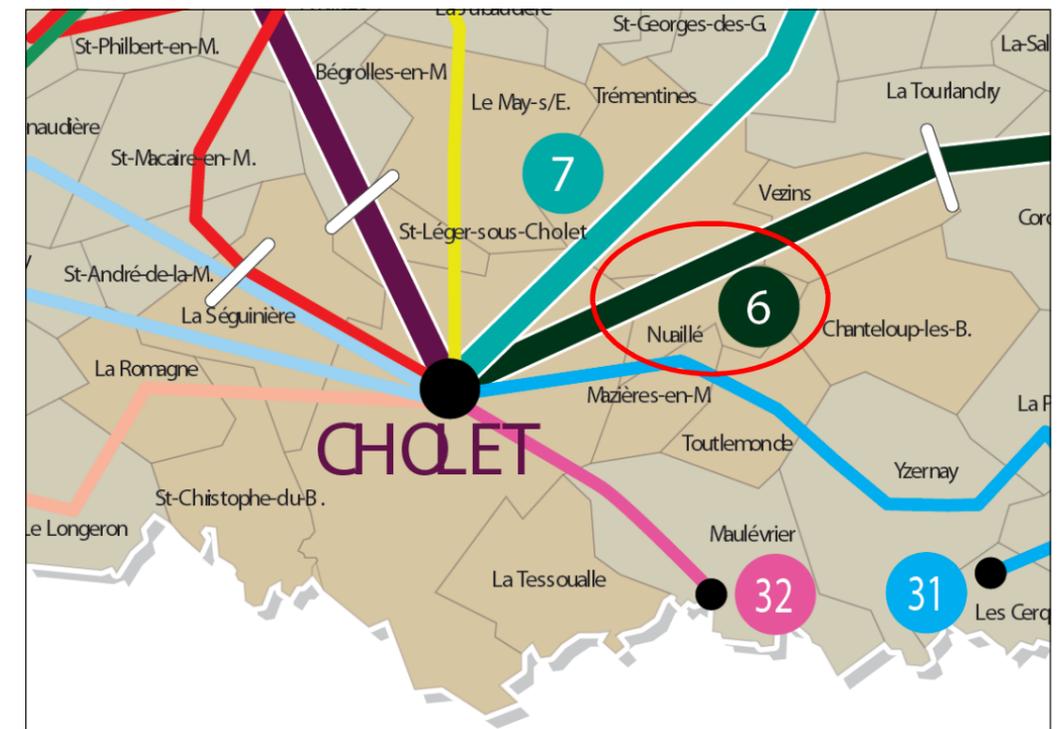
##### Une desserte par les transports en commun offrant une alternative à l'usage de l'automobile



Le réseau 'Choletbus' (Communauté d'Agglomération du Choletais)

Compte-tenu de l'augmentation du nombre de migrations pendulaires vers l'extérieur de la commune et en particulier vers Cholet (cf. titre I, chapitre 3.1.2.) :

- les réseaux de transport CHOLETBUS (3 arrêts sur la commune) et ANJOUBUS (plusieurs A/R par jour au total, majoritairement aux heures de pointe) constituent la meilleure alternative à l'utilisation de la voiture pour les relations vers Cholet notamment : les actifs et étudiants de Nuillé ont le choix entre 9 horaires de départs le matin pour Cholet entre 7h10 et 9h00 et entre 14 horaires de retour le soir entre 16h01 et 18h40, pour un temps de trajet en bus de 20 minutes (jusqu'aux Halles de Cholet).



Le réseau ANJOUBUS (Conseil Général du Maine-et-Loire)

Ces lignes de transport en commun permettent non seulement de desservir les zones commerciale et industrielle de l'Ecuyère (situées en entrée Nord-Est de Cholet), mais également de nombreux établissements scolaires de Cholet.

- Le TER, au regard de la proximité de la gare ferroviaire de Cholet (à moins de 15 minutes du bourg de Nuillé), permet de regagner Angers en 40 minutes environ (une douzaine d'A/R par jour) ou encore Nantes en une heure de trajet environ (une dizaine d'A/R par jour).

## Titre 1

## 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales

## 1.1.2. Organisation des sols à l'échelle communale : une commune péri-urbaine du Choletais, face à sa forêt et son patrimoine agricole

## Chapitre 1

L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

Le territoire communal est fortement façonné par la présence du massif forestier de Nuillé – Chanteloup (732 hectares, soit 55 % environ du territoire) au centre du territoire, et par l'activité agricole (1/3 du territoire environ). Environ 8 % du territoire est urbanisé.

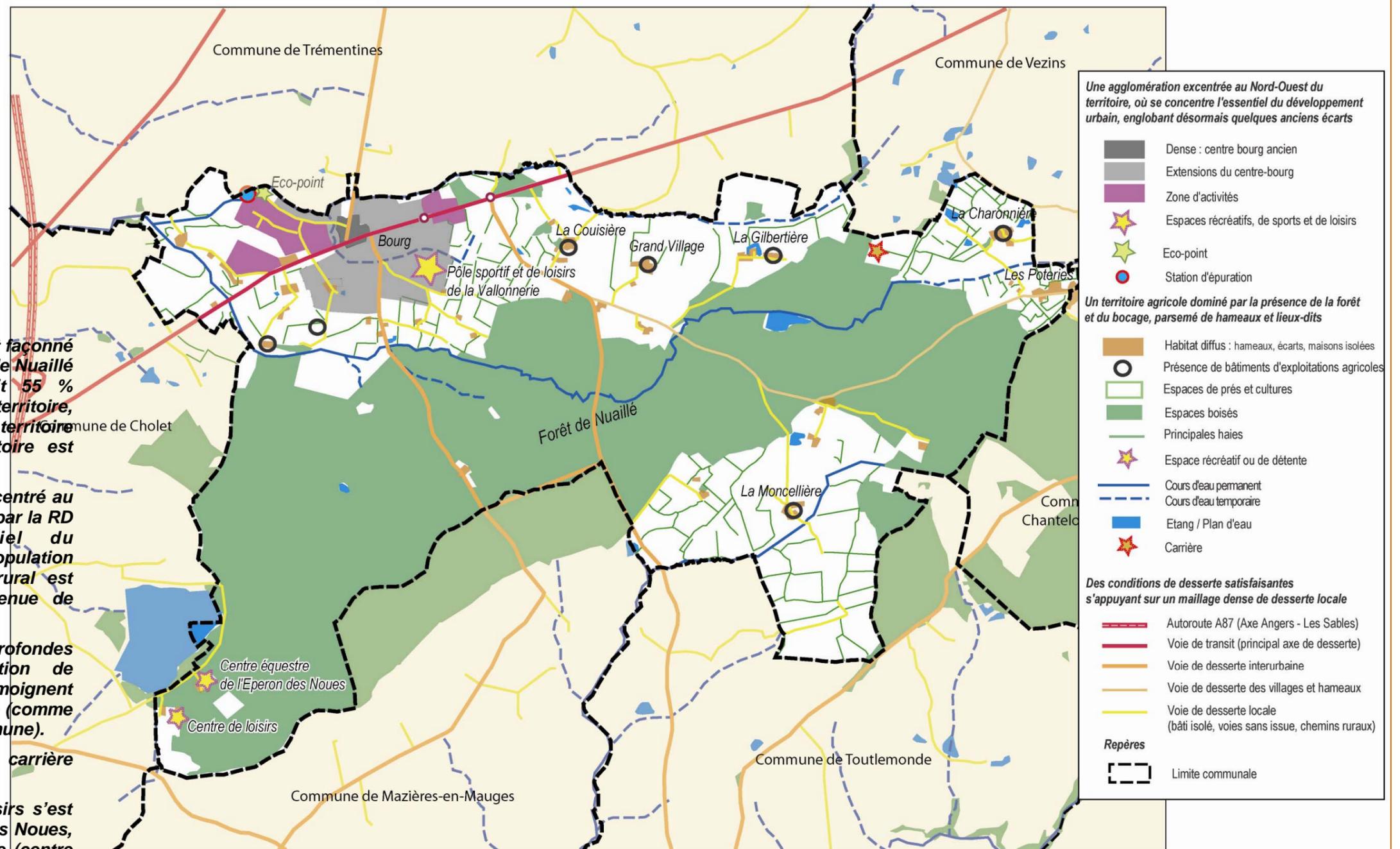
Le positionnement du bourg est excentré au Nord-Ouest du territoire et traversé par la RD 960. Il concentre l'essentiel du développement urbain (85 % de la population y réside). Le reste du territoire rural est marqué par une dispersion contenue de l'habitat.

Le territoire agricole a connu de profondes transformations liées à l'évolution de l'agriculture. Quelques secteurs témoignent d'un maillage bocager encore dense (comme aux Poteries au Nord-Est de la commune).

Il est à noter la présence d'une carrière d'argile au lieu-dit 'Les Fosses'.

Un site d'activités de sports et loisirs s'est développé aux abords de l'étang des Noues, en limite Sud-Ouest de la commune (centre de loisirs, centre équestre).

## Occupation des sols



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

### 1.1.3. Approche paysagère : l'empreinte du massif forestier

L'appréhension du paysage sur le territoire de Nuillé veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Nuillé,
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La commune de Nuillé fait partie de l'unité paysagère des Mauges (selon l'Atlas des paysages de Maine-et-Loire - DREAL, DDT et CG - 2003), dont la forte identité connaît une nuance localisée dans la commune : la forêt qui occupe plus de la moitié du territoire communal. L'atlas identifie un fonds d'évolution démographique globalement négative commune à tout l'axe Cholet/Saumur, des dynamiques territoriales propres à marquer l'évolution des paysages; axe routier en voie d'affirmation (RD 960); proximité d'un échangeur de l'A 87; voie structurante du développement économique (RD 160).

L'atlas relève également la mutation des paysages agraires avec pour effet une accentuation du contraste entre la vallée de l'Evre et le plateau avant la forêt. Ces éléments de connaissances induisent des problématiques de gestion citées dans l'Atlas : effets et impacts des développements économiques issus de l'A 87, de la RD 160 et de la RD 960.

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées des variations de relief les plus importantes et de la densité plus ou moins grande du couvert végétal. Les paysages fermés prédominants de boisements et de prairies bocagères, sillonnés par des vallées, succèdent ainsi à des espaces agricoles plus ouverts.

Du fait de la présence du massif forestier de Nuillé - Chanteloup sur plus de la moitié du territoire communal, et dans certains secteurs d'un maillage bocager particulièrement serré, la majeure partie du paysage communal présente un aspect cloisonné et 'intimiste' dominé par la présence du végétal.

A l'inverse, les paysages ouverts, plus rares, sont par contraste d'autant plus mis en évidence, renforçant ainsi leur sensibilité aux impacts visuels éventuels.

Le même constat peut être établi pour le relief : la faible amplitude des modelés du site donne une importance significative aux quelques tronçons de voie présentant une pente plus sensible et aux effets d'ouverture ou d'échappées visuelles qui en résultent.

#### La forêt de Nuillé, vaste espace boisé structuré par le quadrillage des allées cavalières



Plus grand massif des Mauges (2500 ha au total), le massif forestier de Nuillé - Chanteloup-les-Bois marque fortement le paysage communal. Sur Nuillé, domaine essentiellement privé de plus de 700 hectares, la forêt est toutefois traversée par quelques chemins communaux de randonnée accessibles

aux promeneurs (cf. photo ci-dessous près de l'étang des Noues).

Quelques rares clairières ponctuent ce paysage très cloisonné, marqué par une grande variété de faune.

Cette unité paysagère masque la diversité et la topographie du site.



Seules les perspectives très cadrées des voies ou des allées cavalières permettent de découvrir à plus large échelle la réalité des pentes (le ruisseau de Chez Blanche traverse la forêt) ou de l'horizontalité du sol.

*Lisière de la forêt de Nuillé  
(secteur de La Cousière)*

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

### 1.1.3. Approche paysagère : l'empreinte du massif forestier (suite)

#### Un bocage à géométrie variable, entre bourg et campagne

A l'échelle de la commune, le bocage, véritable armature paysagère, reste très présent. Il organise l'espace rural et constitue l'enveloppe végétale d'une activité agricole encore très orientée sur la polyculture et l'élevage. Il revêt toutefois des formes et des intensités très variable selon les secteurs.

Très présent et particulièrement dense sur le secteur des Poteries au Nord-Est de la commune, il se fait plus discret au centre du territoire, conférant aux paysages une plus ou moins grande profondeur de champ. Si la forme dominante est aujourd'hui le bocage à mailles larges comprenant fréquemment des lignes de haies amoindries par suppression de la strate arbustive ou des arbres de haut-jet; quelques secteurs résiduels témoignent d'un bocage particulièrement dense, qui composait la majeure partie du paysage communal au début du siècle :

- Le **bocage serré des Poteries** (cf. photo ci-contre -secteur de La Charonnière) prolonge naturellement le massif forestier dont il semble à peine dégagé. Quelques rares espaces mis en culture après suppression des haies perturbent néanmoins l'unité du site, qui s'étend au-delà des limites communales, sur Vezins et Chanteloup-les-Bois. Cet ensemble homogène est inventorié en ZNIEFF de type 2, notamment pour son intérêt paysager.
- Les **franges Sud et surtout Est de l'agglomération** ont préservé un réseau de haies équilibré, permettant notamment d'assurer l'intégration paysagère des franges urbaines du bourg de Nuaille.
- Les **vallées et vallons** (ruisseau de Trémentines, ruisseau de La Fardellerie, ...) plus ou moins encaissés restent également des lieux d'expression d'un bocage épais.



Perception des franges urbaines  
en entrée Nord du bourg de Nuaille (depuis la RD 160E)  
Au premier plan : ruisseau de Trémentines marquant la  
limite communale



Intégration des franges urbaines à l'Est de l'agglomération

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

#### 1.1.3. Approche paysagère : l'empreinte du massif forestier (suite)

##### Les ondulations du relief liées à la présence des ruisseaux

S'inscrivant plutôt en douceur dans la topographie, les quelques ruisseaux de Nuillé forment, de par leur relation au territoire, une armature structurante. Celle-ci, souple et sinueuse, sculpte le plateau et dessine plusieurs bassins-versants.

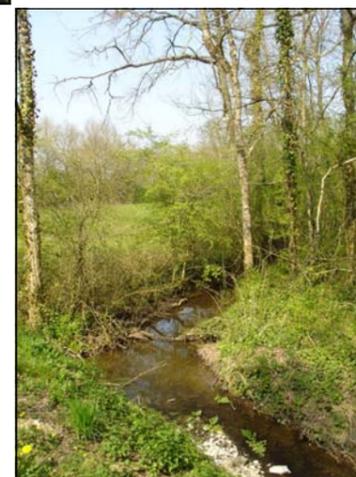
Les ruisseaux modulent et animent le paysage rural de Nuillé. L'eau, très présente à l'échelle du territoire, participe à la richesse et à la diversité des paysages : mares, étangs, zones humides, cours d'eau, ...



Ruisseau de Chez Blanche  
ondulant au travers de la forêt



Mare (Est de l'agglomération)



Perception de l'étang des Noues  
(commune de Cholet) en contact avec la forêt de Nuillé

Titre 1

Chapitre 1

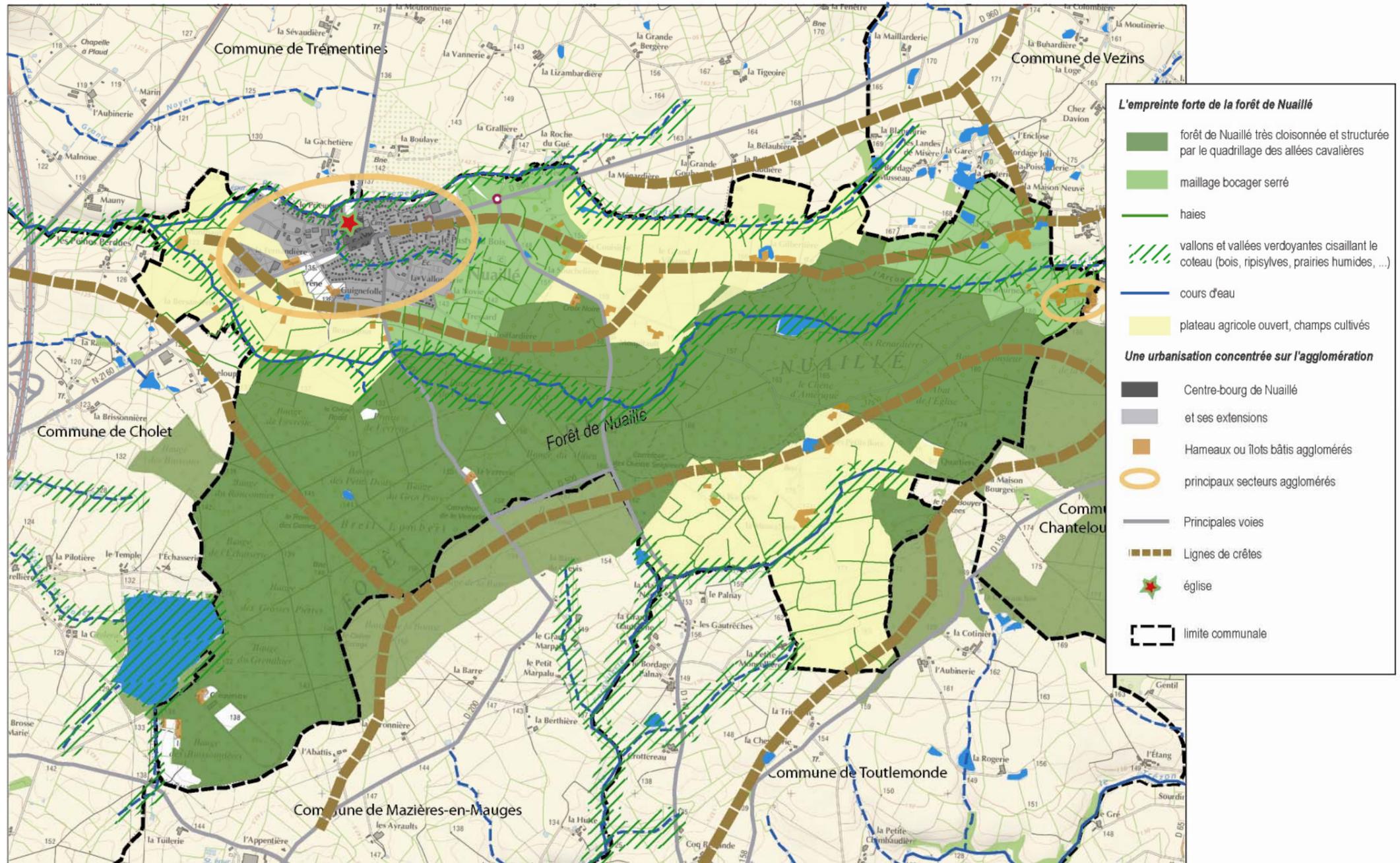
L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.3. Approche paysagère : l'empreinte du massif forestier (suite)

Approche paysagère



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

### 1.1.3. Approche paysagère : le plateau agricole

#### Le plateau agricole

Territoire fortement agricole, les hauts de versants où une grande partie des haies ont été supprimées pour favoriser une exploitation plus intensive des sols, forment un paysage plus ouvert au caractère assez 'banalisé'. L'ouverture du bocage a dégagé des vues lointaines, Toutefois, l'arrière plan boisé de la forêt marque un effet de lisière très présent sur la commune.

Conjugué à la topographie, ces terrains ouverts offrent parfois de grandes profondeurs et ouverture de champs visuels.

Plusieurs éléments viennent perturber cette perception :

- la densité du maillage bocager, et notamment de quelques arbres remarquables préservés au sein des champs ouverts, et forestier qui influence plus ou moins sur la profondeur des perceptions visuelles ,
- les cours d'eau permanents ou temporaires qui incisent le plateau avec des pentes plus ou moins abrupts. La plupart des talwegs ont conservé un intérêt paysager intéressant avec une densité végétale plus conséquente (alignements boisés le long des cours d'eau, haies bocagères, bosquets,...),
- les lignes de crête d'orientation Est-Ouest
- la présence de hameaux, peu nombreux, relativement bien répartis dans l'espace et assez bien intégrés dans le paysage.

Isolé par la forêt au Sud-Est de la commune, la secteur de la Moncellière s'inscrit dans un site vallonné aux orientations multiples. Seuls les derniers fragments du maillage bocager, plus dense aux abords des constructions et du ruisseau, limitent les échappées visuelles vers l'extérieur. Cette ouverture contraste avec l'effet de lisière, au Nord, d'un massif forestier omniprésent.

La présence de la forêt au centre du territoire génère un certain 'éclatement' des espaces agricoles et de manière générale du territoire qui peine à conserver sa cohésion. A l'instar du secteur de la Moncellière, certaines parties du territoire sont en effet plus tournées vers les communes limitrophes que vers l'agglomération de Nuaille, décentrée au Nord-Ouest du territoire.



Champ ouvert près du Grand Village



Champ ouvert près de La Couisière  
A l'arrière plan, perception de la forêt de Nuaille



Chêne remarquable préservé sur  
le plateau agricole (secteur du  
de la Couisière)

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaie, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

Plusieurs sentiers ombragés permettent de relier l'Étang des Noues à celui de Péronne sur la commune de Chanteloup-les-Bois.

D'autres parcours existent au départ du bourg, de Petit Bois, du carrefour de la Verrerie, ou du carrefour des Quatre Seigneurs, empruntant chemins de terre et routes goudronnées peu fréquentés.

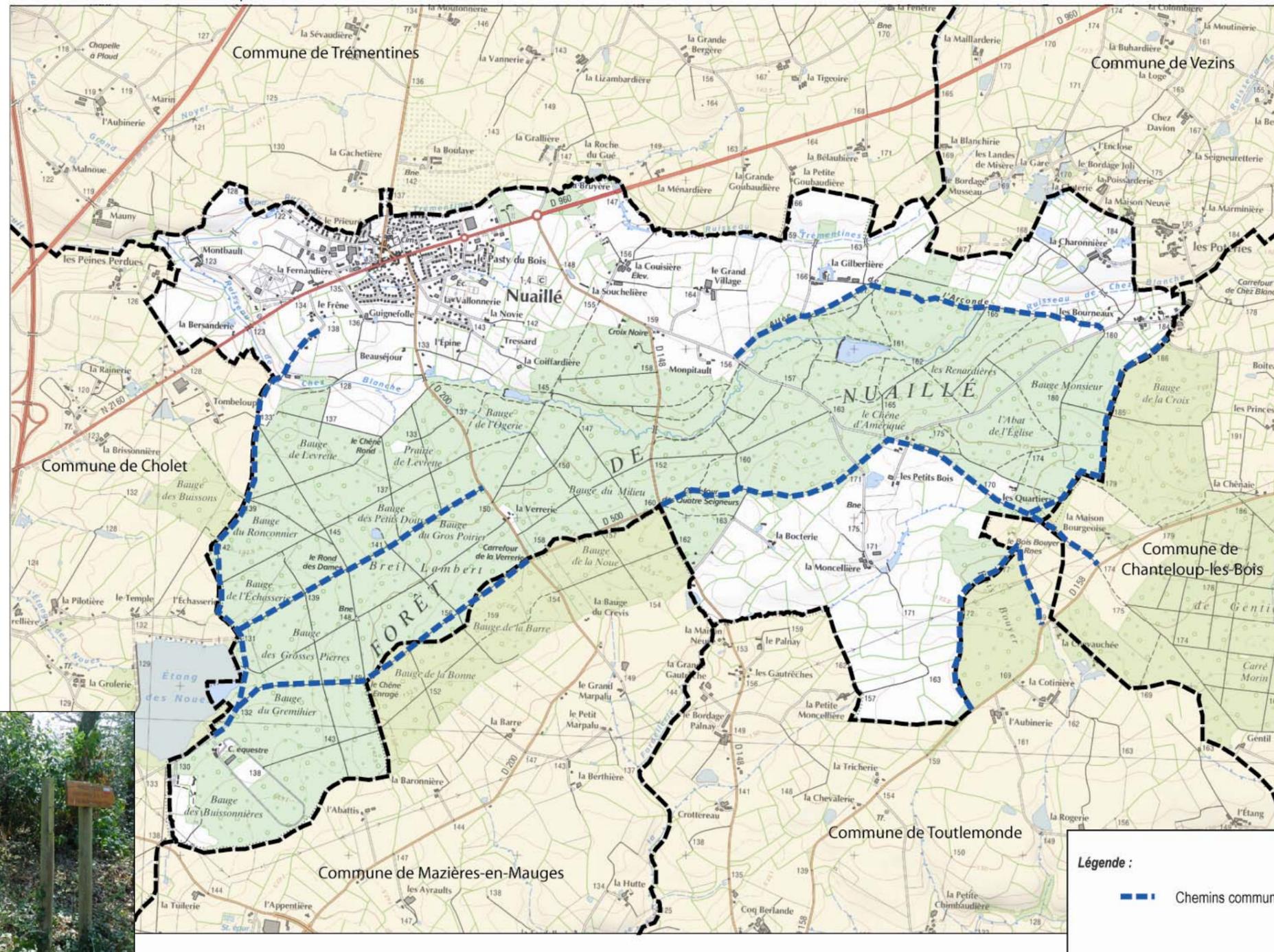
De nombreuses jonctions existent avec les communes voisines.



### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

#### 1.1.3. Approche paysagère : des circuits de randonnée pédestre thématique à la découverte du paysage nuillaie

#### Circuits de randonnée pédestre et de promenade



## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

##### 1.1.4. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Nuaille

Le paysage bocager relativement préservé rencontré sur Nuaille offre souvent peu de perspectives sur les façades urbaines, que ce soit celles du bourg, de hameaux ou de lieux-dits implantés en espace agricole.

Or ce sont sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Nuaille.

Cette exposition visuelle des formes urbaines est très souvent atténuée par la présence d'arbres de haut jet et de haies, ces dernières formant un véritable « écrin végétal » autour des constructions et des façades urbaines.

##### Traitement urbain et paysager des entrées d'agglomération :

Les principales entrées d'agglomération de Nuaille, sont toutes globalement caractérisées par :

- leur caractère encore 'campagnard' et 'champêtre',
- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons ou bien absents, voire restreints ou mal adaptés à leur fonction,
- des abords dont la valeur paysagère est soulignée, de manière plus ou moins forte, par la présence de haies bocagères.

Les entrées d'agglomération par la RD 960 se démarquent toutefois des entrées d'agglomération par les RD 160E et RD 200 du fait notamment des larges emprises de chaussée, du trafic important et par la présence de secteurs d'activités (zone d'activités de la Caille à l'Ouest, site 'RéseauPro' et garage concessionnaire à l'Est).

L'entrée d'agglomération par la RD 160E est marquée par limite franche et nette de l'urbanisation à hauteur du vallon du ruisseau de Trémentines, marquant la limite communale avec Trémentines.

Enfin, l'entrée d'agglomération par la RD200 se caractérise par sa forte qualité paysagère liée à la proximité de la forêt et d'une densité bocagère importante de part et d'autre de la chaussée, à l'emprise plus limitée (trafic plus faible que les autres Routes Départementales).

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de Nuaille véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées d'agglomération.

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

### 1.1.4. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Nuaille (suite)

Approche du bourg depuis la RD 960 (entrée Ouest) : une perception lointaine des premières habitations

Le vallon (ruisseau de Chez Blanche)  
marque l'entrée sur le territoire communal  
Une perception lointaine des premières  
habitations du bourg.  
Voie rectiligne et rapide (large chaussée)



Séquence champêtre de transition  
marquée par les haies bocagères mais  
également par le site de Challet Hérault



A l'entrée de l'agglomération, le  
paysage est marqué par la présence  
de la zone d'activités de la Caille  
(carrefour aménagé depuis en giratoire  
permettant de sécuriser les flux)



Découverte du centre-bourg  
le paysage se ferme par la densité du  
bâti aligné le long de la rue de la Libération



Approche du bourg depuis la RD 960 (entrée Est) : une absence de lignes urbanistiques fortes

Séquence champêtre  
Voie rectiligne renforcée par les  
alignements d'arbres de part et d'autre  
de la chaussée



Entrée officielle de l'agglomération  
marquée par le giratoire



Séquence de transition  
Absence de lignes urbanistiques fortes  
mixité habitat / activités



Ressenti de traversée de bourg  
Perception du cœur de bourg en entrant  
dans la rue de la Libération



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

#### 1.1.4. Les approches du bourg : la perception des entrées d'agglomération de Nuaille (suite)



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

### 1.1.4. Les approches du bourg : des espaces d'intérêt paysager et des éléments affaiblissant la qualité paysagère et urbaine

#### Quelques espaces plus intimistes aux portes de l'agglomération



Espaces bocagers à l'Est du bourg (secteur de Tressard)



Abords de la forêt au Sud du bourg (secteur de Beauséjour)

#### Quelques éléments d'altération du paysage



Panneau publicitaire le long de la RD 960 en entrée Ouest (ZA de la Caille) et Est de bourg



#### La qualité paysagère des jardins-potagers et des espaces verts au sein du bourg, partie intégrante de l'image champêtre et de l'identité rurale du bourg



Jardins familiaux rue de la Caille



Reculs paysagers entre le ruisseau de Trémentines et les habitations de la rue de la Caille



Garages rue de la Libération, au second plan le presbytère

## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

*Un inventaire du patrimoine bâti et du petit patrimoine (puits, murs de pierre, fours... en particulier) a été réalisé sur la commune.*

*De beaux ensembles bâtis ont été identifiés, avec notamment le Château de La Couisière, Le Manoir de La Gilbertière, Montbault ...*

#### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

##### 1.1.5. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus, au patrimoine rural (moulins, granges, puits ... ) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage nuailleux renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Les principaux éléments du patrimoine méritant d'être préservés et pris en compte dans le projet de PLU, ont été inventoriés sur le territoire communal pour bénéficier d'une protection.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

##### *Rappel historique :*

*(source : le patrimoine des communes de Maine-et-Loire Ed. Flohic - 2001)*

Un prieuré dépendant de l'abbaye de Tournus en Bourgogne, sous l'autorité du prieuré de Cunault, est fondé à la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle sur le territoire de l'actuelle commune. Au XV<sup>ème</sup> siècle, les terres de La Couisière, Montbault et Guignefolle dépendent du manoir seigneurial de La Gilbertière. Montbault devient une seigneurie au XVII<sup>ème</sup> siècle.

En 1589, les Ligueurs détruisent la commune et les demeures de Montbault et de La Gilbertière. Le territoire de la commune est à cette époque recouvert en grande partie de forêts, des poteries et une verrerie sont exploitées.

A la Révolution, le pays, traversé par les troupes républicaines et vendéennes, est saccagé et incendié. Les Colonnes infernales de 1794 achèvent ces destructions. Henri de La Rochejaquelin, chef vendéen, est tué le 28 janvier 1794 sur le territoire communal, à la Brissonnière. Le bourg et les fermes se relèvent de ces destructions au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle.

##### Le Château de La Gilbertière (XV<sup>ème</sup> siècle)

Ce fief important appartient en 1455 à Hardi du Rouil, en 1545 à René de Panantais et en 1616 à Jean Baudry. Le manoir est en partie détruit au XV<sup>ème</sup> siècle, puis remis en état. Seuls quelques pans de murs et des douves subsistent aujourd'hui.



##### Eglise Saint-Etienne (1830) - Place de l'église

Cette église de campagne a été construite avec les matériaux du pays, à l'emplacement du chœur de l'ancienne église. Cette dernière avait été saccagée pendant la Révolution puis remise en service.

##### Chapelle Saint-Sauveur (XIX<sup>ème</sup> siècle)

Cette chapelle, qui est une dépendance du presbytère, marque le croisement des deux grandes routes d'Angers et de Saumur vers Cholet.



##### Préau (1854) - Cour de la mairie

Cet édifice, qui s'ouvre par une colonnade à huit arcades, servait de préau à l'ancienne école. Les colonnes de granit supportent des arcs en plein cintre en tuffeau.

## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

##### 1.1.5. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Le patrimoine bâti 'rural' et le 'petit patrimoine, représentatifs de l'identité communale :

Quelques éléments du « petit patrimoine » (puits, croix, calvaires, murs de pierre, ...) sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre du PLU.

Certains ensembles se distinguent de par la qualité de leur bâti et de leur intégration dans l'environnement (critères architecturaux et paysagers), à l'exemple de Montbault, La Cousière, La Gilbertière, ...

Les maisons anciennes sont en grossiers moellons de schiste. L'apport de la brique est aussi important. Les toits en tuile canal "tige de botte" souvent avec une génoise, cette frise de tuiles et de briques bordant le haut des murs de façade. Ce type de construction est également présent dans le centre-bourg et des habitations récentes reprennent certaines de ces caractéristiques.

Aussi, d'anciennes fermes, granges, longères, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées sur quelques lieux-dits et hameaux de la commune.

# Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

### 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

#### 1.1.5. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Quelques exemples d'ensembles bâti de qualité :



Montbault



La Gilbertière

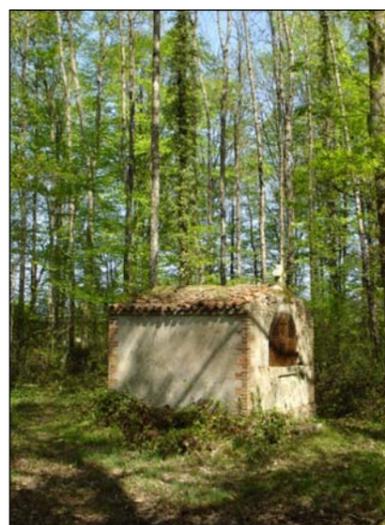


La Couisière (château)

Quelques exemples de 'petit patrimoine' sur la commune:



Escalier en pierre-La Verrerie



Un 'petit patrimoine' à valeur culturelle : chapelle Notre-Dame-du-Réconfort isolée en forêt



Calvaire (RD 148)



Puits-Le Grand Village

Titre 1

Chapitre 1

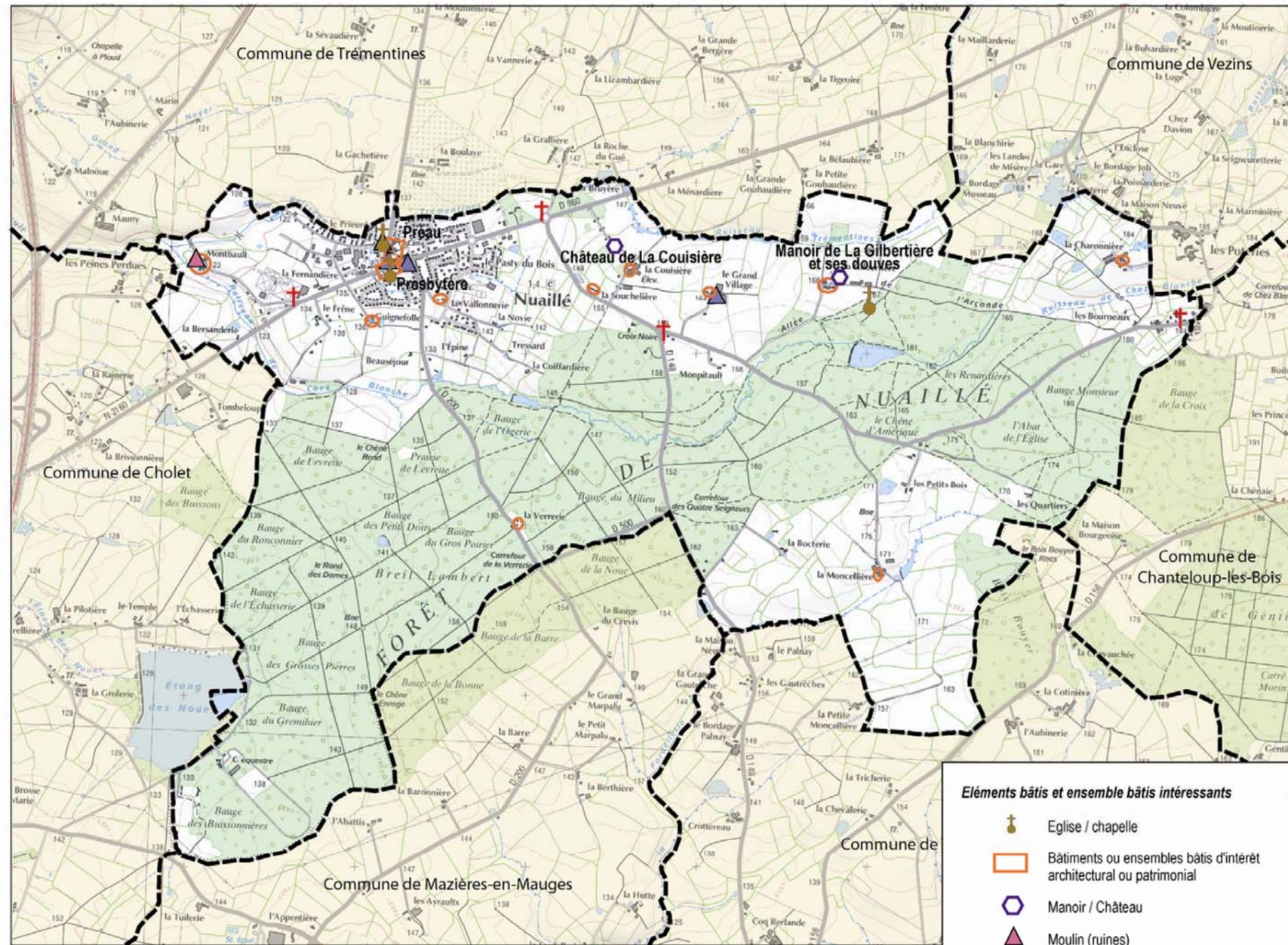
L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.5. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Patrimoine bâti et petit patrimoine



Eléments bâtis et ensemble bâtis intéressants	Eléments du petit patrimoine
Eglise / chapelle	Croix et calvaires
Bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial	Anciens puits
Manoir / Château	
Moulin (ruines)	

A+B  
Urbanisme & Environnement

0 250 500 m

Titre 1

Chapitre 1

L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

L'alignement des bâtiments, rencontré dans le cœur ancien du bourg de Nuillé, met en valeur les rues Germaine de Terves et de la Libération. En canalisant le regard, la linéarité du bâti - renforcée par le caractère relativement homogène des matériaux de construction traditionnels engendre la création de perspectives, affirmant ainsi la fonction symbolique du cœur historique.

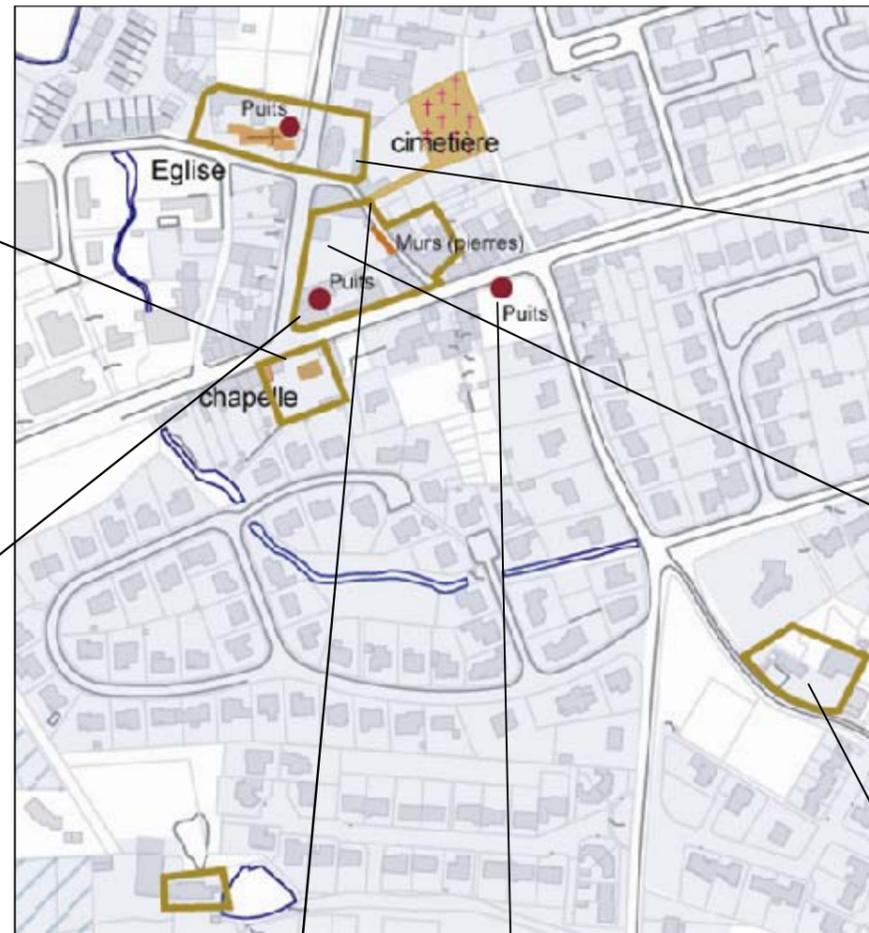
Le bourg recèle également d'éléments du patrimoine et du petit patrimoine.

1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales (suite)

1.1.5. Des ensembles bâtis et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune (suite)

Patrimoine bâti et 'petit patrimoine' sur le bourg

Presbytère et sa chapelle St Sauveur



Préau de la cour de la mairie



Ferme de la Vallonnerie



Porche du cimetière



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

Le territoire communal de Nuillé présente une topographie de plateau au relief calme, légèrement relevé vers l'Est. Un dénivelé maximum de 70 mètres sépare le cours aval des ruisseaux, près de Montbault à l'Ouest, du point le plus haut du plateau à l'extrémité Est de la commune (La Charonnière à 183 m) distant de 5 500 m, soit une pente générale inférieure à 1 %.

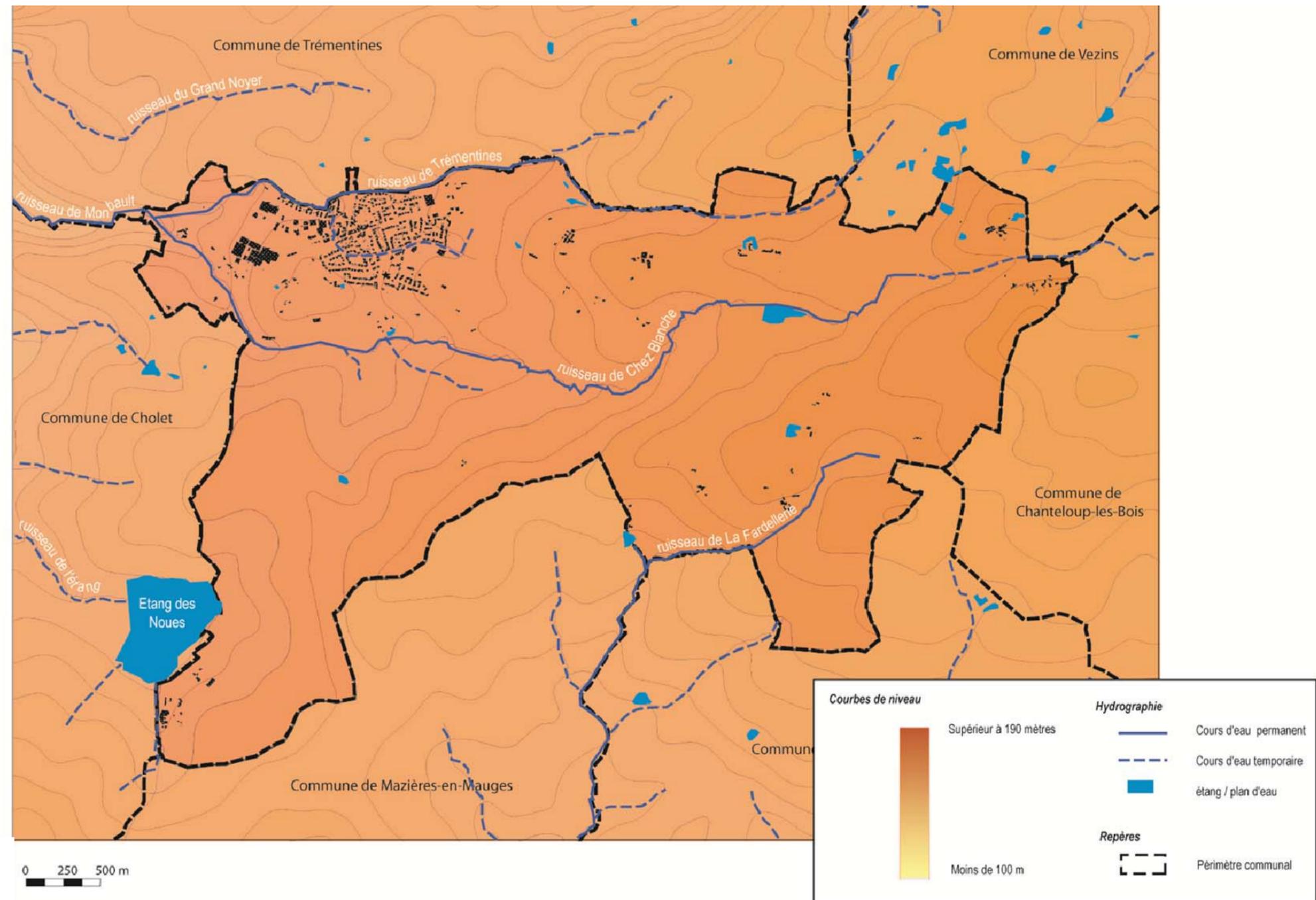
La seule animation est apportée par les vallonnements de quelques ruisseaux, orientés selon la pente générale du plateau.

Dans ce paysage peu contrasté, largement fermé aux vues par l'étendue des forêts, le moindre mouvement du sol prend de l'importance et les constructions se sont implantées en tirant parti des lignes de crêtes ou des abords de vallonnements.

Le bourg occupe un plateau bas d'interfluve, à la rencontre de deux ruisseaux, lieu de passage privilégié des voies anciennes.

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé

### 1.2.1. L'influence du relief sur la perception du territoire



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

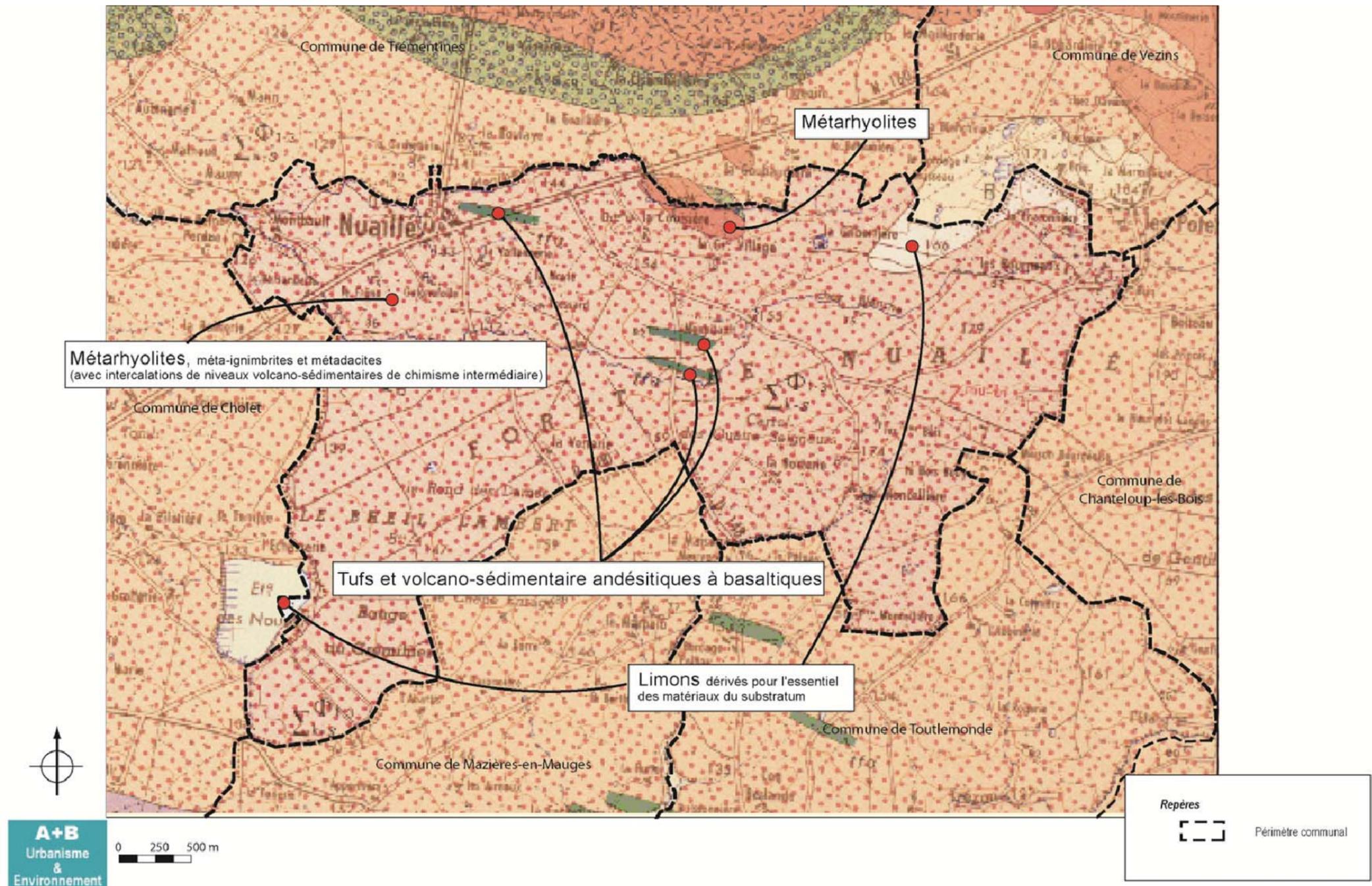
Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

La commune de Nuillé appartient au Massif Armoricain, le sous-sol est quasi-uniquement constitué de Rhyolites et Orthophyre en transition entre le secteur des granites de Vezins, et les schistes Choletais. On trouve des variantes d'épaisseur de haut en bas :

- de la terre végétale sur une épaisseur moyenne de 40 cm,
- des formations argileuses sur une épaisseur variable,
- un socle rocheux schisteux plus ou moins altéré.

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé

### 1.2.2. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricain



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé (suite)

### 1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels

#### La commune de Nuillé, incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne

La commune de Nuillé est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015**. Il est établi en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

Le **SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015** a été approuvé le 18 novembre 2009. Il fixe des objectifs - 61 % de nos cours d'eau doivent être en bon état écologique d'ici 2015 contre environ un quart actuellement -, des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en quinze questions importantes classées en quatre rubriques :

- *La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques*
  1. Repenser les aménagements de cours d'eau
  2. Réduire la pollution par les nitrates
  3. Réduire la pollution organique
  4. Maîtriser la pollution par les pesticides
  5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
  6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
  7. Maîtriser les prélèvements d'eau
- *Un patrimoine remarquable à préserver*
  8. Préserver les zones humides et la biodiversité
  9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
  10. Préserver le littoral
  11. Préserver les têtes de bassin versant

- *Crués et inondations*

12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

- *Gérer collectivement un bien*

13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

En adoptant la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) en octobre 2000, le parlement européen a placé la référence au milieu aquatique et de son « bon état » au centre de sa politique de gestion de l'eau. Le « bon état » défini par la Directive est global, consacrant ainsi le rôle central des milieux naturels. Sur cette base, la Directive demande aux Etats membres de tendre vers et d'atteindre le bon état dans le cadre d'un calendrier précis (2015 avec quelques possibilités de dérogation : 2 reports possibles, 2021 ou 2027).

La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche...

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé (suite)

### 1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

#### La commune de Nuillé, incluse dans le SDAGE Loire Bretagne (suite)

La Directive Cadre sur l'Eau a également introduit la notion de masses d'eau. Les masses d'eau correspondent à des unités ou portions d'unités hydrographiques ou hydrogéologiques constituées d'un même type de milieu : rivière, estuaire, nappe, plan d'eau,... C'est à l'échelle de ces masses d'eau que va s'appliquer l'objectif de « bon état ». En cela, les masses d'eau sont donc un outil d'évaluation. En terme de gestion, l'unité de référence est toujours le bassin versant.

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, des objectifs de qualité ont été fixés pour chaque masse d'eau définie par le SDAGE, en application de la DCE. Sur la commune de Nuillé, ils concernent les masses d'eau cours d'eau de l'Evre et du Trézon, ces objectifs sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global		Motivation du choix de l'objectif
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
L'Evre et ses affluents depuis la source jusqu'à Beaupréau	Bon état	2021	Bon état	2015	Bon état	2021	CN, FT
Le Trézon et ses affluents depuis la source jusqu'au complexe de Moulin Ribou	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	

Pour chaque masse d'eau, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition et d'un délai. Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel dans le cas des masses d'eau fortement modifiées, ou un objectif moins strict. Les délais sont 2015, 2021 ou 2027. Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la Directive Cadre sur l'Eau, par les conditions

naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

Au regard des données disponibles, le Trézon satisfera les objectifs de bon état chimique et écologique pour 2015, l'Evre, en revanche, ne devrait satisfaire l'objectif de bon état écologique qu'en 2021, son état chimique devant être bon pour 2015. Un délai et/ou des actions supplémentaires seront donc nécessaires pour atteindre l'objectif de bon état global de l'Evre.

L'Agence de l'Eau Loire Bretagne a évalué l'état écologique en 2010 de l'Evre comme étant médiocre avec un niveau de confiance élevé et celui du Trézon comme étant médiocre avec un niveau de confiance faible.

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, des objectifs de quantité ont été fixés aux points nodaux et leurs zones d'influence. Il n'existe pas de point nodal sur l'Evre.

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé (suite)

### 1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)

#### Un réseau hydrographique inscrit majoritairement dans le bassin versant de l'Evre

Le réseau hydrographique du territoire nuillais s'inscrit majoritairement dans le bassin versant de l'Evre (84 % du territoire communal) qui s'étend sur 573 km<sup>2</sup>. Le territoire communal est délimité au Nord par le ruisseau de Trémentines qui se forme à l'Est de la Gilbertière. Sur un axe parallèle, le ruisseau de Chez Blanche draine la majeure partie de la commune à travers la forêt de Nuillé. Sa source est voisine de celle du ruisseau de Trémentines et leurs cours se rejoignent près de la limite Nord-Ouest de la commune. Leur confluence forme le ruisseau de Montbault, qui rejoint l'Evre au Nord-Ouest de Nuillé, au niveau de la limite entre les communes de Trémentines et du May-sur-Evre, à proximité de Parchambault.

L'extrémité Sud-Est du territoire communal s'inscrit, quant à elle, dans le bassin versant de la Moine (16 % du territoire), inclus lui-même dans le bassin versant de la Sèvre Nantaise. Cette extrémité Sud-Est du territoire verse, au niveau de la Moncellière, vers le ruisseau de la Fardellerie qui se jette au Sud, au niveau la limite communale Ouest de Toutlemonde, dans la rivière le Trézon, affluente de la Moine.

La commune de Nuillé est inscrite dans l'arrêté du périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Evre Thou St-Denis qui couvre un total de 710 km<sup>2</sup> (arrêté du 19 mars 2010). Le SAGE est actuellement en phase d'élaboration.

A noter que, bien qu'elle soit en partie incluse dans le bassin versant de la Sèvre Nantaise (sous-bassin versant de la Moine), la commune de Nuillé ne figure pas dans l'arrêté du SAGE Sèvre nantaise.

Un diagnostic environnemental, comprenant l'inventaire des zones humides et des haies, a été réalisé sur la commune de Nuillé, la Communauté d'Agglomération du Choletais ayant lancé ces diagnostics sur l'ensemble des communes de son territoire, conformément à la méthodologie du SAGE Sèvre Nantaise approuvé le 25 février 2005 et en phase de mise en œuvre.

Ce diagnostic a permis de recenser 136 zones humides sur l'ensemble du territoire communal (expertises de terrain réalisées en 2010) représentant une superficie totale d'environ 54 ha, soit environ 4 % de la surface communale totale. Près de 60 % des zones humides sont en bon état. Les différents types de zones humides identifiés sur la commune sont les suivants (elles sont représentées sur la carte page suivante) :

- les zones humides en tête de bassin,
- les bordures boisées des cours d'eau et ruisseaux,
- les prairies inondables en bordure de cours d'eau,
- les étangs et leurs bordures,
- les mares et leurs bordures,
- les autres plans d'eau artificiels (carrières, bassins de rétention...).

De façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages, mises en culture et à l'urbanisation), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »),
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle écologique et paysager.

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

La commune de Nuaille renferme  
certaines zones humides de qualité :

- les prairies naturelles humides de Montbault,
- les zones humides associées au ruisseau de Chez Blanche,
- des zones de sources dans le versant Sud-Est du territoire communal (incluses dans le périmètre de protection éloigné du captage de Ribou).

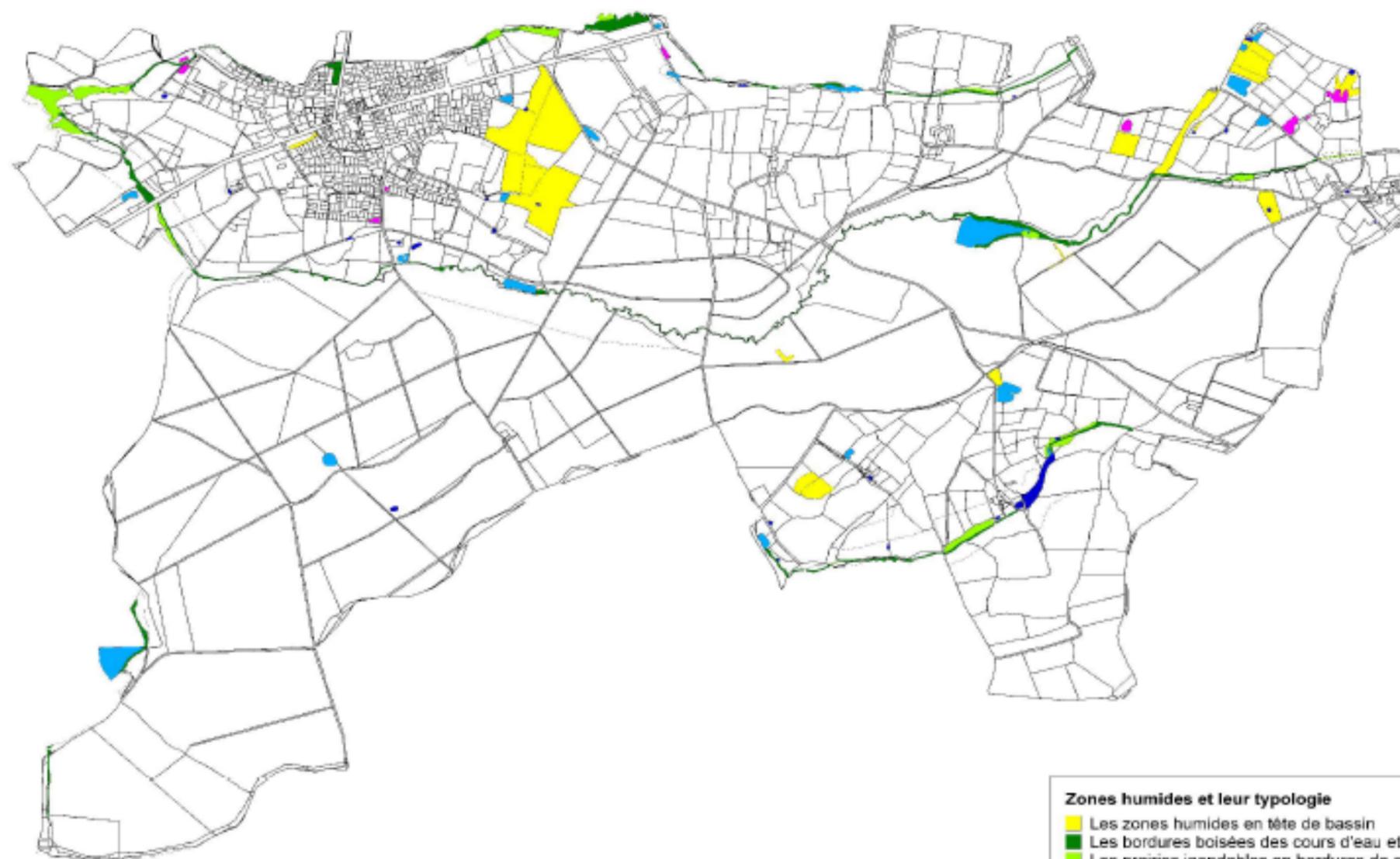
Il faut également noter la présence de l'étang des Noues en limite Sud-Ouest du territoire communal inscrit en ZNIEFF de type 1 (n°20100002), situé en bordure du massif forestier et présentant un grand intérêt pour l'avifaune.

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuaille (suite)

### 1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels (suite)



#### Carte des zones humides



Zones humides et leur typologie	
Les zones humides en tête de bassin	(24)
Les bordures boisées des cours d'eau et ruisseaux	(39)
Les prairies inondables en bordures de cours d'eau	(19)
Les étangs et leurs bordures	(22)
Les mares et leurs bordures	(27)
Les autres plans d'eau artificiels	(9)

## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuaille (suite)

##### 1.2.4. Un patrimoine boisé réservoir de biodiversité

Outre la présence de zones humides d'intérêt, la commune de Nuaille est avant tout caractérisée par son massif forestier qui occupe un peu plus de la moitié du territoire communal.

Ce massif forestier, le seul important des Mauges, est inscrit en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type 2. Il s'agit d'une forêt mixte comportant diverses essences de feuillus et des secteurs enrésinés de moindre intérêt. Quelques zones de futaies sont présentes. Quelques zones de landes, de zones marécageuses et d'étangs (étang des Noues notamment) renforcent l'intérêt biologique. L'intérêt botanique est surtout localisé au niveau des étangs, avec la présence de plusieurs espèces protégées. Ce massif forestier présente également une très grande diversité mycologique avec plus de 500 espèces recensées (dont certaines très rares ou menacées) du fait de la géologie. L'intérêt faunistique est fourni par les oiseaux, ainsi que par la présence d'une population importante de cervidés. Cette dernière est d'ailleurs à l'origine d'une surfréquentation du site en période de brame. On note enfin la présence de plusieurs espèces d'odonates dont deux étant protégées au niveau régional.

Ce massif forestier représente ainsi un réservoir de biodiversité principal à l'échelle des Mauges à protéger.

Il faut aussi noter la présence d'une zone bocagère d'intérêt écologique au Nord-Ouest du territoire communal : il s'agit de la zone à l'Ouest des Poteries inscrite en ZNIEFF de type 1. Cette zone possède encore de nombreuses prairies naturelles, fauchées et/ou pâturées, bordées de haies. On y note la présence d'anciennes zones d'extraction d'argile, dont certaines aujourd'hui inondées. L'intérêt botanique est élevé, avec

notamment un grand nombre d'orchidées rares ou peu communes (Orchis rose, Spiranthe d'automne, Orchis moustique, Orchis brûlée, Orchis punaise, Orchis verdâtre, Orchis à fleurs lâches), dont 2 espèces protégées ainsi qu'une espèce de Fougère protégée (Pilulaire globuleuse). Les nombreuses zones humides permettent le développement d'une entomofaune riche, dont plusieurs espèces d'odonates d'intérêt patrimonial. Cette zone est toutefois menacée par des dégradations de diverses natures : mise en culture, arrachage de haies, abandon de l'exploitation, comblement des zones d'extraction.

Cette zone bocagère représente un réservoir de biodiversité secondaire.

Par ailleurs, un inventaire des haies a été réalisé conjointement à l'inventaire des zones humides. Le maillage bocager nuillais est de 113 m / ha. Plus de la moitié des haies sont des haies multistrates arborées qui ont un rôle hydrologique et anti-érosion plus important que les autres types de haies. De plus, ces haies sont représentées par les trois strates, arborée, arbustive et herbacée, avec parfois la présence de vieux arbres servant d'habitat à des insectes saproxylophages (se nourrissant de bois), ce qui leur confère une rôle écologique prépondérant.

Le maillage bocager est donc bien conservé sur la commune de Nuaille, avec des haies généralement de bonne qualité. Les haies ont été hiérarchisées selon leur intérêt.

La cartographie de l'ensemble des haies recensées est présentée ci-après.

Titre 1

Chapitre 1

L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé (suite)

1.2.4. Un patrimoine boisé réservoir de biodiversité (suite)



Haie le long du chemin de Montbault



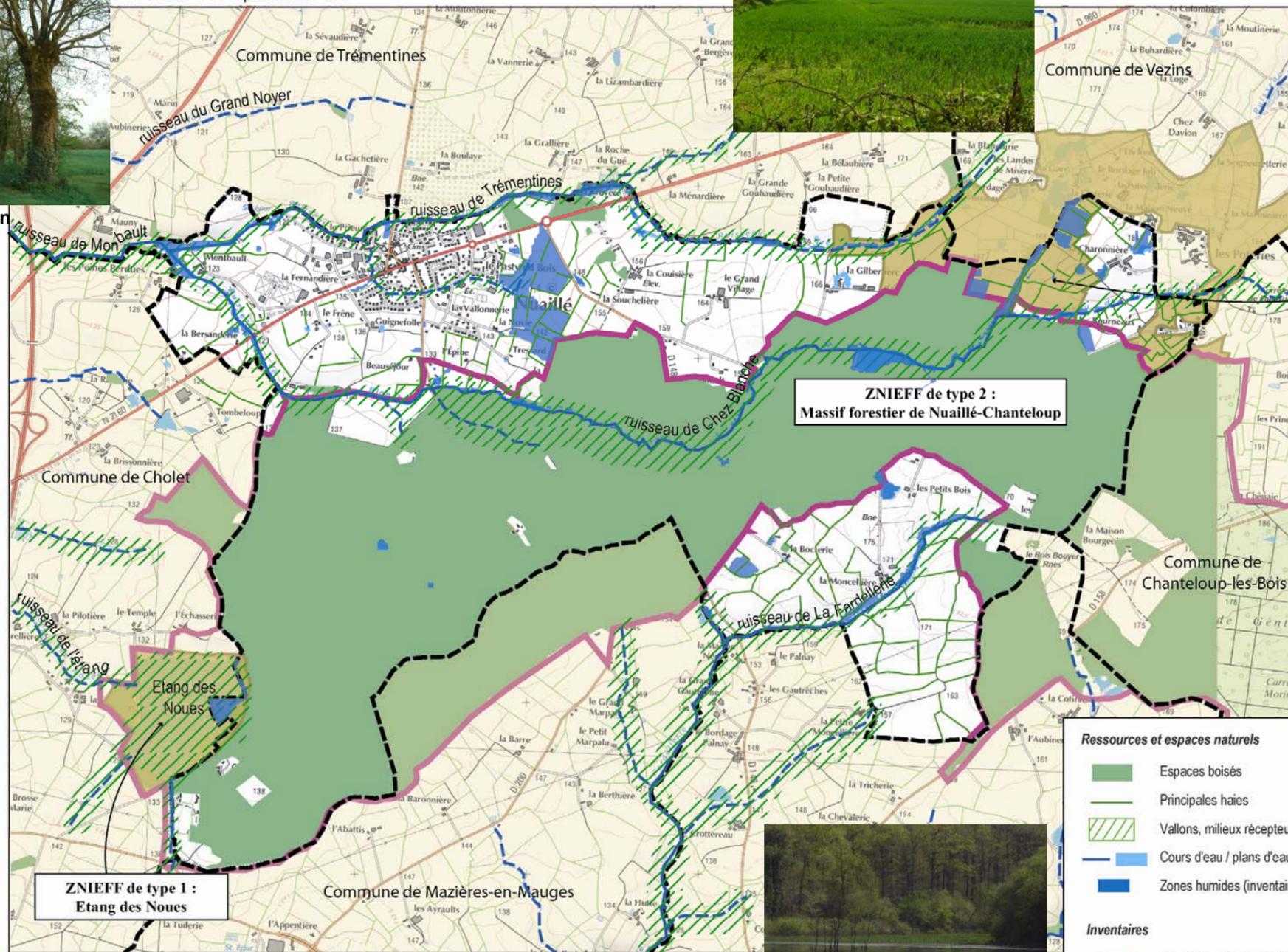
Zone bocagère des Poteries



Prairies naturelles de Montbault



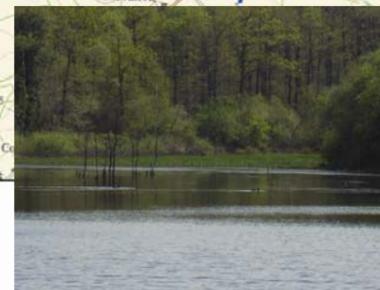
Ruisseau de Chez Blanche



A+B Urbanisme & Environnement

0 250 500 m

Etang associé au ruisseau de Chez Blanche au sein du massif forestier



ZNIEFF de type 1 : Zone bocagère des Poteries

ZNIEFF de type 2 : Massif forestier de Nuillé-Chanteloup

Ressources et espaces naturels	
	Espaces boisés
	Principales haies
	Vallons, milieux récepteurs
	Cours d'eau / plans d'eau
	Zones humides (inventaire Geobio - avril 2012)
Inventaires	
	Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique de type 1
	Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique de type 2

## Titre 1

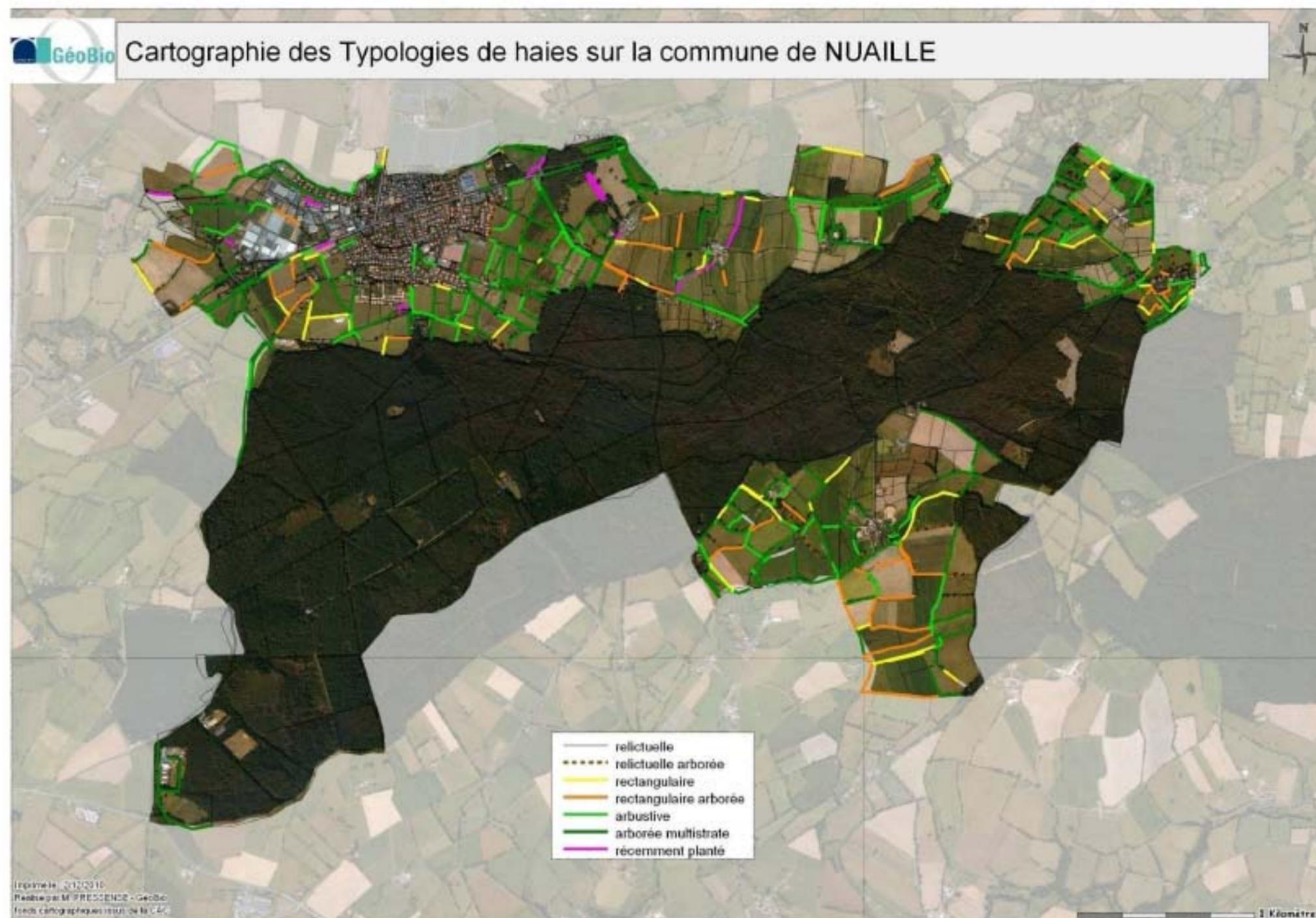
## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuaille (suite)

## 1.2.4. Un patrimoine boisé réservoir de biodiversité (suite)

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuaille (suite)

### 1.2.5. Une biodiversité liée à la trame verte et bleue qui repose sur la forêt de Nuaille, les milieux bocagers, le réseau hydrographique et les zones humides associées

Un atlas de la biodiversité communal a été réalisé par le CPIE Loire et Mauges sur la commune de Nuaille. Cet atlas s'appuie en premier lieu sur des données obtenues grâce aux prospections de terrain menées en 2011 mais aussi sur les données existantes accumulées depuis une trentaine d'années. Cette étude a permis d'accumuler 5853 données (une donnée correspondant à une espèce observée sur un lieu-dit précis par un observateur donné). Plus de 50 personnes ont contribué à cette connaissance du territoire et de la biodiversité communale.

Le travail du CPIE a permis de recenser 685 espèces en 2011, ce qui est conséquent (mais pas exhaustif notamment pour les champignons, invertébrés, poissons...). 100 espèces sont inscrites sur des listes d'espèces menacées, il s'agit d'espèces d'intérêt patrimonial. Cela montre le niveau de sensibilité des espaces communaux de Nuaille. 3 espèces de plantes sont notamment protégées (Orchis grenouille, Isopyre faux-pigamon, Peucedan de France).

Plusieurs secteurs d'intérêt ressortent très clairement de l'étude floristique :

- le site des Poteries,
- le ruisseau de Chez Blanche et les prairies humides associées,
- les prairies naturelles de Montbault,
- les effets de lisière de la forêt et le bocage associé,
- les zones de clairières, landes ou étangs en forêt.

Ces zones sont également remarquables pour les invertébrés (Cordulie bronzée, Mélitée du Mélampyre, Petit mars changeant, Miroir, Aesche printanière, Grand Capricorne...).

Concernant les mammifères, le massif forestier et les lisières urbaines sont particulièrement intéressants (présence de chauves-souris forestières : Barbastelle, Murin d'alcathoe et Noctule commune notamment). Les secteurs les plus intéressants pour les oiseaux sont le cœur du massif forestier (Busard St Martin, Busard cendré, Pouillot de Bonelli, Pouillot siffleur, Bouvreuil pivoine, Gros bec, Pic noir, Pic vert, Pic épeiche, Pic épeichette, Pic mar...), les effets des lisières et la zone de la Poterie. Les mares forestières et mares en lisière forestières, les prairies humides, notamment celles associées au ruisseau de Chez Blanche représentent les secteurs d'intérêt pour les Amphibiens (présence de Triton marbré notamment).

Le massif forestier de Nuaille représente un cœur de biodiversité de valeur régionale. Autour du massif forestier, les effets lisières, les prairies humides, le bocage (notamment la zone de transition entre le bourg et la lisière forestière) et les zones argileuses des Poteries ainsi que la tête du bassin versant de l'Evre au lieu-dit de Montbault sont également des milieux d'une grande sensibilité.

Le ruisseau de chez Blanche fonctionne comme une artère, un fil conducteur, passant tantôt dans le massif forestier, tantôt en lisière.

Les zones ouvertes au cœur du massif sont également d'un grand intérêt : landes, clairières... et sont des plus-values pour la diversité.

L'enjeu est donc de préserver cette biodiversité, très riche, sur la commune de Nuaille. Il ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie.

## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuaille (suite)

##### 1.2.5. Une biodiversité liée à la trame verte et bleue qui repose sur la forêt de Nuaille, les milieux bocagers, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)

Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux naturels mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Sur le territoire communal de Nuaille, certains espaces naturels et agricoles (prairies naturelles, zones humides et zones bocagères) assurent ainsi des jonctions (corridors d'intérêt local) entre les corridors écologiques (d'intérêt intercommunal) formés par les vallons qui cisailent le territoire communal, notamment ceux du ruisseau de Trémentines en limite Nord, du ruisseau de Chez Blanche qui traverse la commune et en partie le massif forestier (ruisseau inscrit dans le réservoir de biodiversité que forme le massif forestier) et du ruisseau de la Fardellerie au Sud (cf. carte page suivante). Ils permettent en effet aux espèces de se déplacer entre le massif forestier qui représente un réservoir de biodiversité majeur, les secteurs d'intérêt écologique (y compris les vallons) qui constituent des réservoirs de biodiversité secondaires (prairies naturelles de Montbault, zone bocagère des Poteries, espace de transition au Sud du bourg composé de prairies naturelles bocagères en lisière forestière et soumis à des risques de pressions urbaines liées au développement de l'agglomération), c'est-à-dire des habitats naturels pour de nombreuses espèces (zones de reproduction, d'alimentation, de repos, de déplacement...).

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc également de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, et les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie.

Titre 1

Chapitre 1

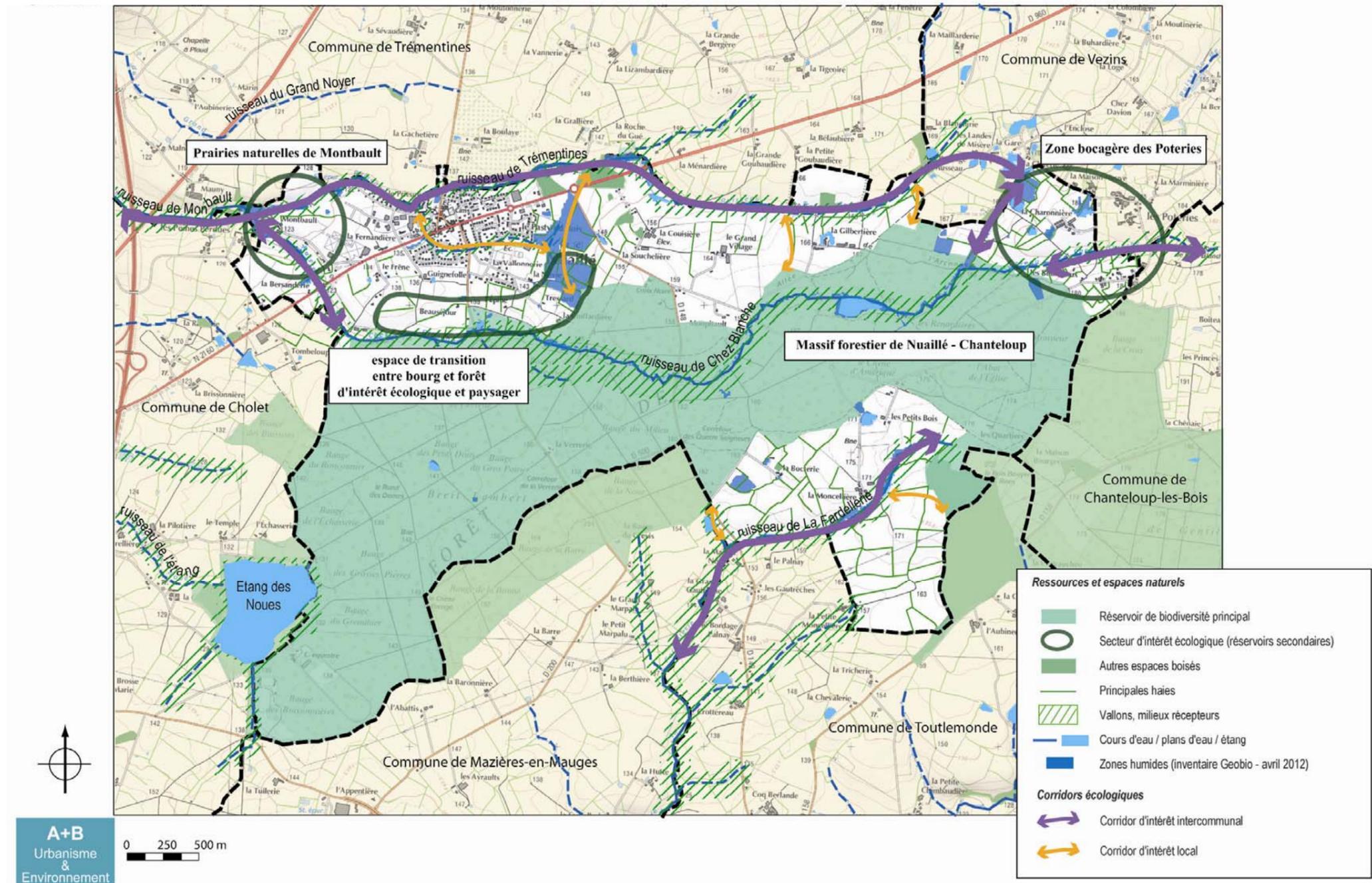
L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Nuillé (suite)

1.2.5. Une biodiversité liée à la trame verte et bleue qui repose sur la forêt de Nuillé, les milieux bocagers, le réseau hydrographique et les zones humides associées (suite)

Trame verte et bleue



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

Précipitations (en mm) et températures (°C) à Bégrolles-en-Mauges et évapotranspirations potentielles (mm) à Beaucouzé : valeurs mensuelles moyennes sur la période 1971-2000 (Météo France)

Source : Etat des lieux du SAGE Evre, Thou et St Denis

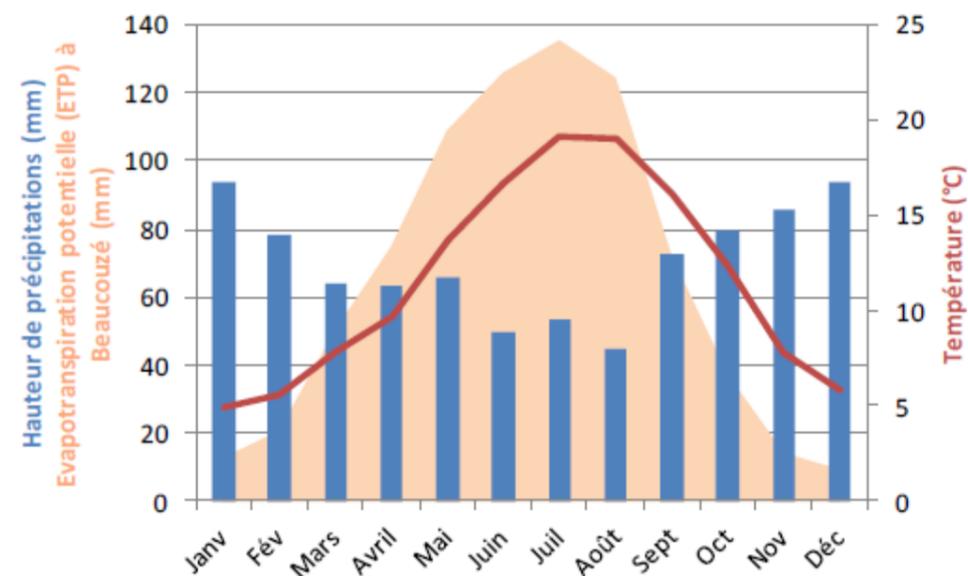
### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées

#### 1.3.1. Environnement climatique et économie d'énergie

Les données climatiques doivent être prises en considération :

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

Le climat de Maine-et-Loire est un climat de transition entre le climat océanique de la côte atlantique et le climat plus tempéré de la Touraine.



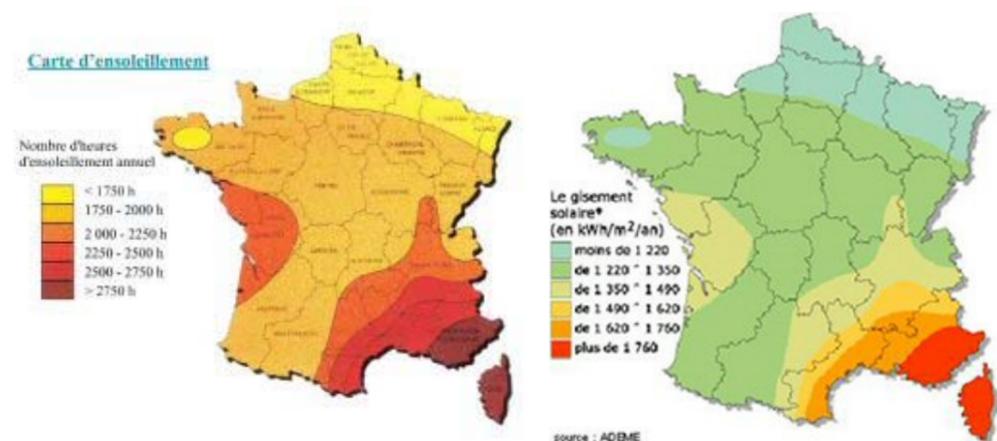
La région des Mauges bénéficie d'un climat tempéré océanique.

Les températures sont plutôt douces et varient de 5°C en moyenne en janvier à 19°C en juillet-août, avec des pics de chaleurs en juillet-août.

La pluviométrie moyenne est de 855 mm par an à Bégrolles-en-Mauges (situé à une quinzaine de kilomètres au Nord-Ouest de Nuaille). Les précipitations mensuelles, plus élevées de septembre à février (70-90 mm à Bégrolles) décroissent jusqu'au mois d'août pour atteindre 45 mm. La pluviométrie constatée est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.

Le potentiel solaire reste limité mais offre un potentiel non négligeable (environ 1350 KWh/m<sup>2</sup>/an) et favorable à la production d'énergie passive (voire active pour l'eau chaude sanitaire).



Titre 1

Chapitre 1

L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

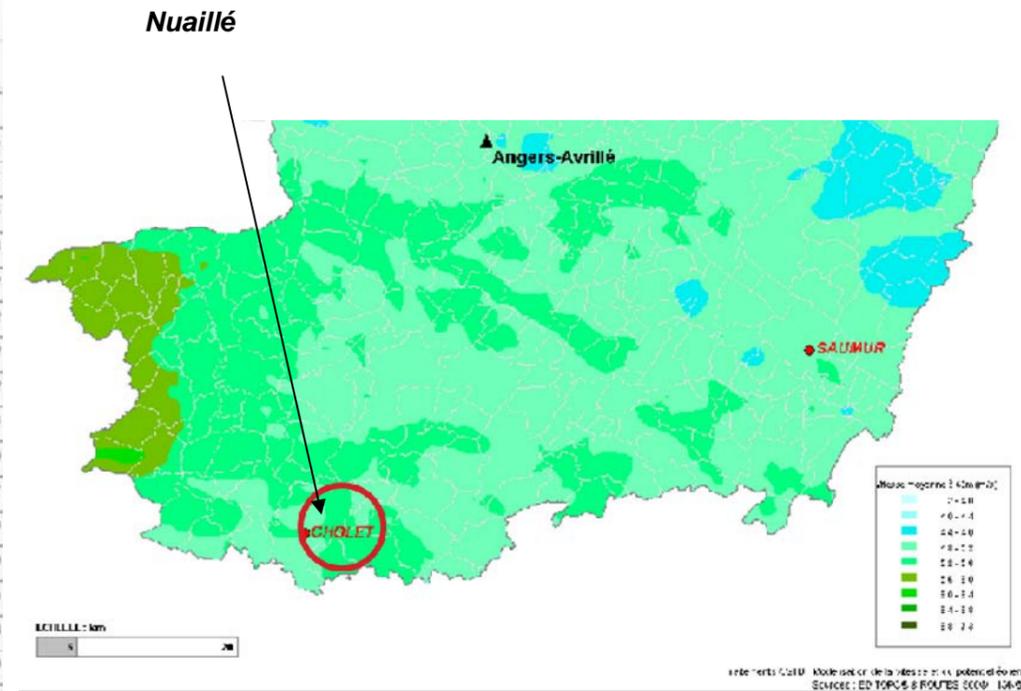
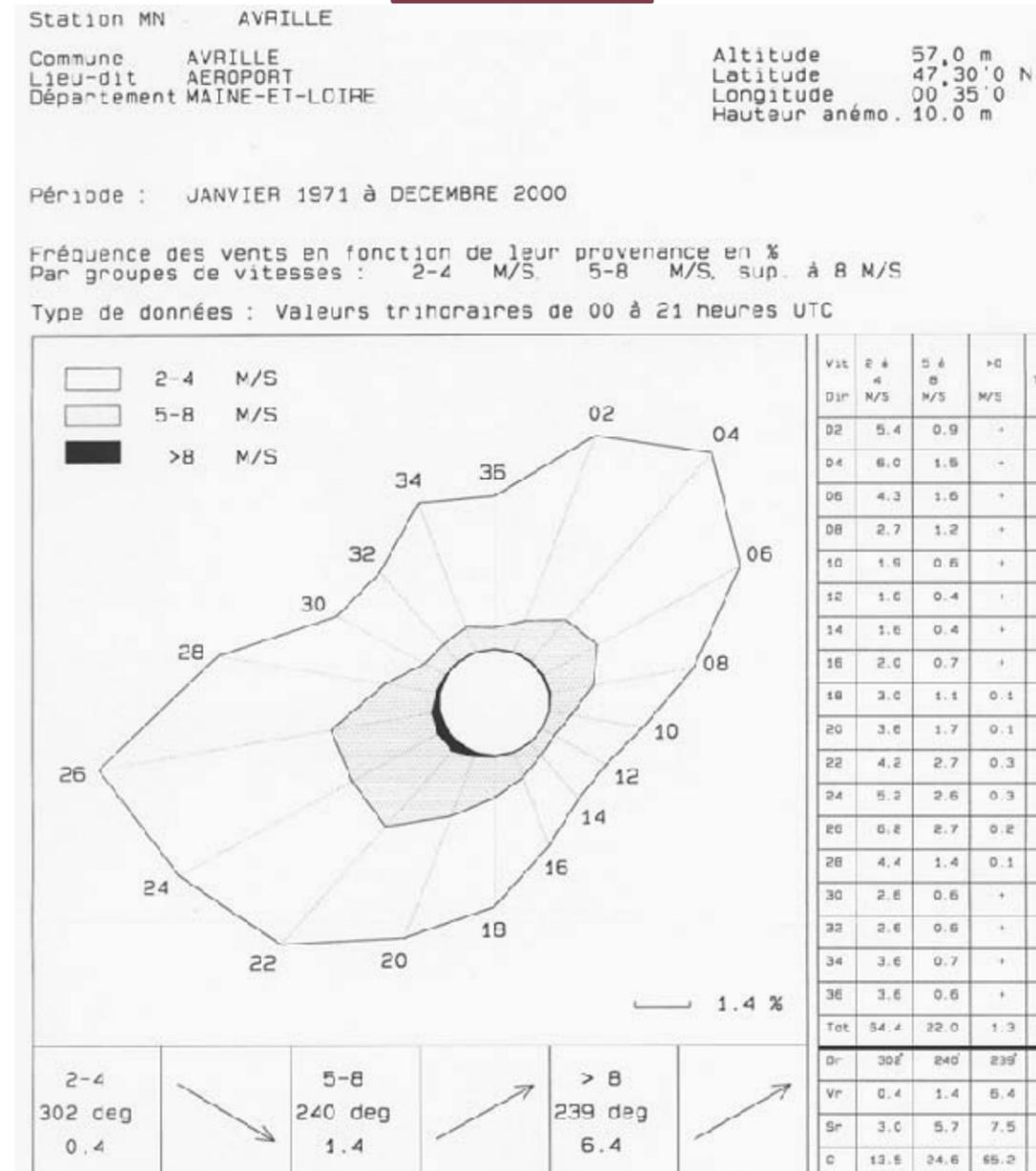
L'exposition au vent :

- Les vents dominants sont orientés Sud-Ouest et dans une moindre mesure Nord-Est
- Eviter une exposition trop forte des futures façades de constructions (orientation, protection par une haie brise-vent, ...)
- Eviter les effets de couloir et les effets venturi au sein des espaces extérieurs collectifs
- La végétation peut servir d'abri naturel.

1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

1.3.1. Environnement climatique et économie d'énergie (suite)

Rose des Vents



Vitesse moyenne du vent à 60 m

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

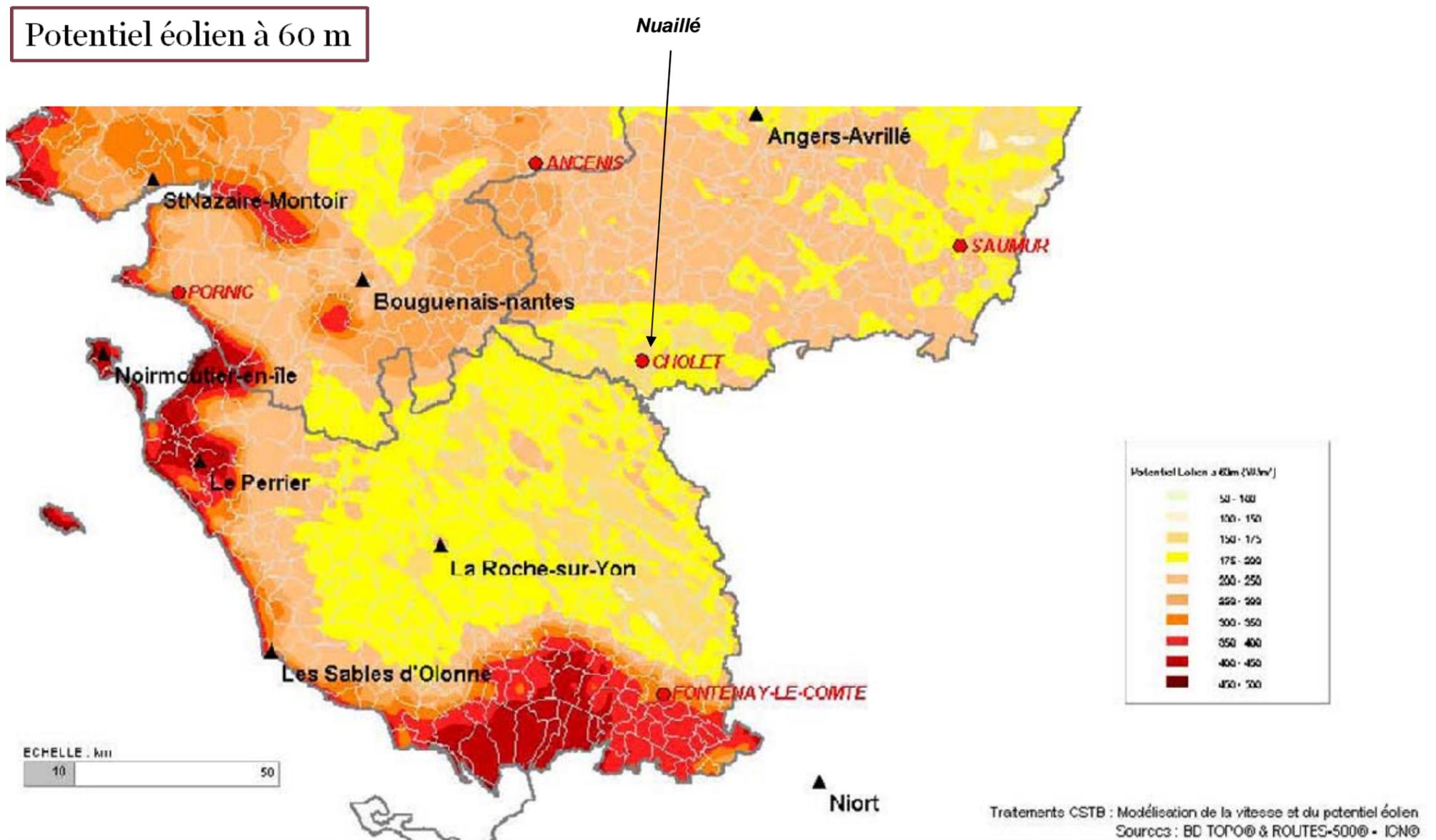
Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

Le potentiel éolien :

- En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année = bon potentiel éolien (175 à 200 W/m<sup>2</sup>)
- Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut être envisageable.

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

#### 1.3.1. Environnement climatique et économie d'énergie (suite)



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

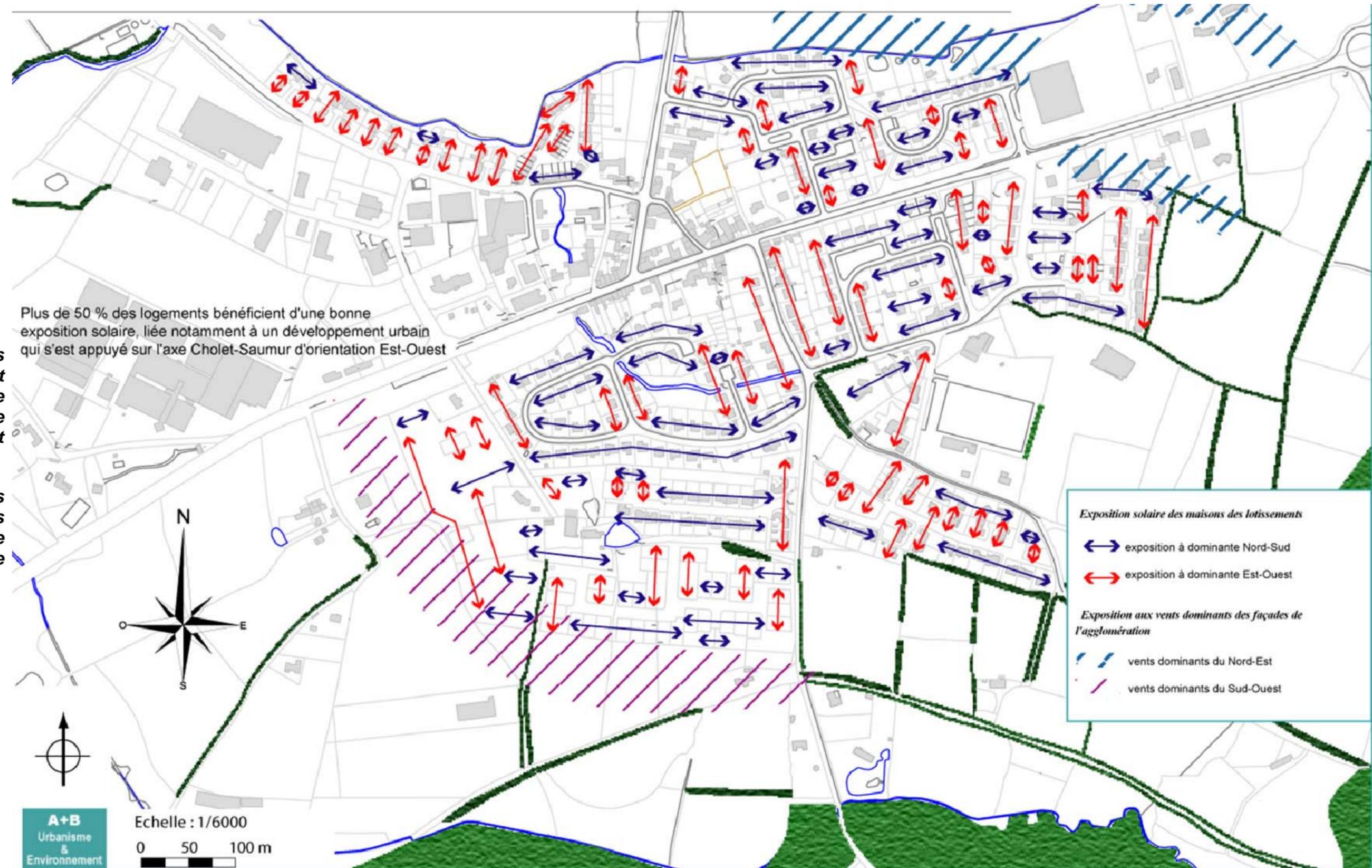
Sur Nuillé, plus de la moitié des logements datent des années '70' et '80', période pendant laquelle personne ne raisonnait en termes d'économie d'énergie. Les bâtiments consomment alors 250 KWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne.

Les différentes réglementations thermiques ont permis de diminuer les besoins en chauffage et dans une moindre mesure ceux en eau chaude sanitaire.

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

#### 1.3.1. Environnement climatique et économie d'énergie (suite)

##### Approche climatologique : exposition des habitations



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuaillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

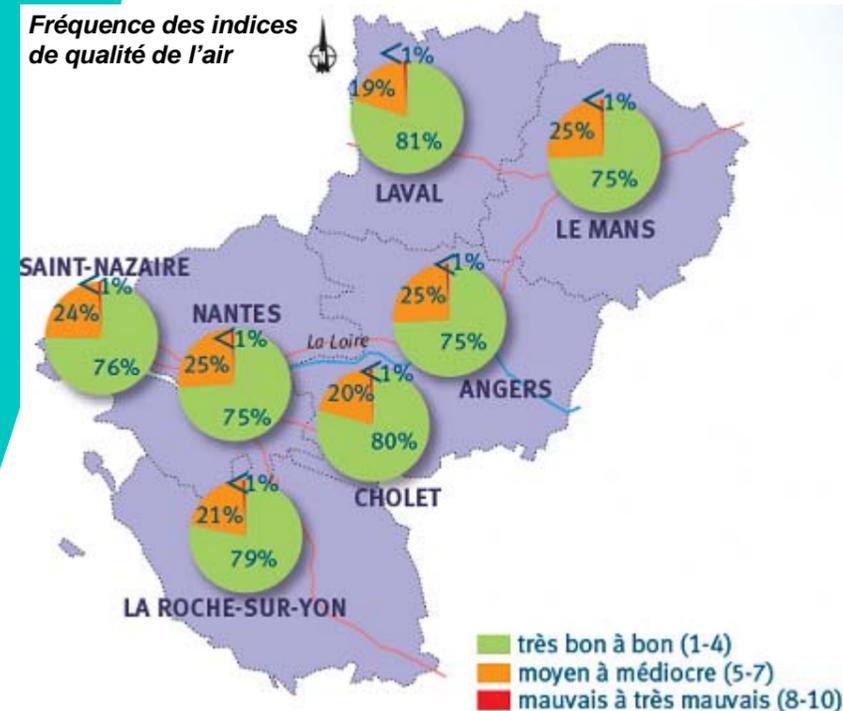
#### 1.3.2. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

Le suivi de la qualité de l'air en Maine-et-Loire est assuré par Air Pays de la Loire, organisme agréé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région des Pays de la Loire.

La qualité de l'air se base sur l'indice ATMO qui prend en considération les quatre principaux polluants constatés en milieu urbain (le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les poussières fines) sur une échelle de 1 (très bon) à 10 (très mauvais).

#### Qualité de l'air en 2011 en Pays de la Loire : des épisodes de pollution par les particules fines

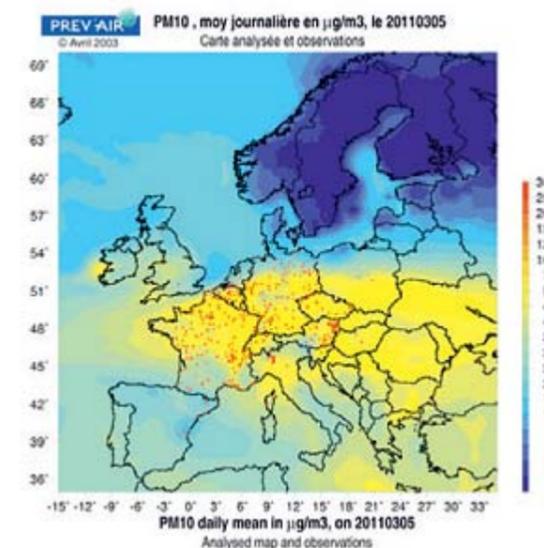
Fréquence des indices de qualité de l'air



L'année 2011 a présenté des indices de qualité de l'air légèrement moins bons que les années précédentes. Les agglomérations de Nantes, Saint-Nazaire, Angers et Le Mans ont bénéficié de bons indices de qualité de l'air entre 75% et 76% des jours de l'année quand Cholet, La Roche-sur-Yon et Laval en ont bénéficié entre 79% et 81% du temps. Les dégradations de l'indice de qualité de l'air ont été liées aux niveaux de particules fines de janvier à mars puis aux niveaux d'ozone de mars à fin septembre. La fin de l'année a présenté une bonne qualité de l'air dans toute la région.

La région a connu deux épisodes de pollution par les particules fines ayant entraîné des procédures d'information. Il s'agit de l'année où elles ont été les plus nombreuses depuis l'entrée en vigueur de ce seuil en 2008. Le premier épisode de fin janvier a concerné une large partie de la France et était lié à des conditions météorologiques favorisant l'accumulation des polluants, et à des températures basses à l'origine d'une augmentation des émissions locales (chauffages...). L'épisode de début mars a présenté une envergure assez inhabituelle, touchant toute une partie de l'Europe. Des analyses a posteriori ont permis de mettre en évidence la présence d'aérosols secondaires en provenance de l'est de l'Europe, issus de transformations chimiques de composés d'origine agricole.

Episode de pollution par les particules fines de mars 2011



Titre 1

Chapitre 1

L'identité nuaillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

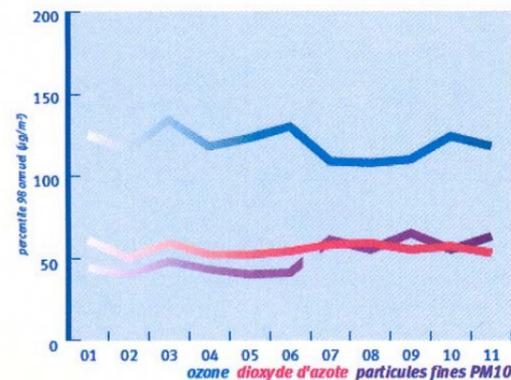
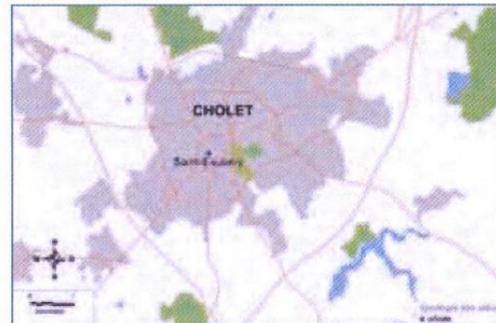
1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

1.3.2. Une qualité de l'air globalement satisfaisante (suite)

Le printemps 2011 et l'automne, dans une moindre mesure, ont été ensoleillés et favorables à la formation d'ozone. Malgré cela les niveaux mesurés sont restés inférieurs au seuil d'information. Le dispositif d'information a été activé le 26 juin pour le lendemain, sur prévision. Comme les années précédentes, l'objectif de qualité pour la protection de la santé pour l'ozone n'a été respecté sur aucun des sites de mesure de la région.

**Augmentation du nombre de bons indices enregistrés en 2011 à Cholet**

Station de surveillance de la qualité de l'air à Cholet en 2011

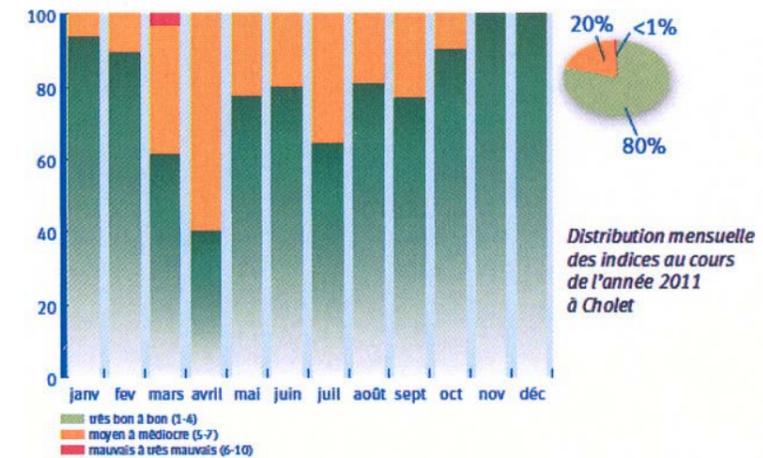


Historique de la pollution en milieu urbain de fond de l'agglomération choletaise (site Saint-Exupéry)  
NB : nouvelle technique de mesure des particules fines PM10 à partir de 2007

En 2011, l'agglomération de Cholet est la seule agglomération de la région à avoir bénéficié d'un plus grand nombre de bons indices de qualité de l'air qu'en 2010 avec 80% des jours de l'année présentant un air de bonne qualité (78% en 2010, 82% en 2009). Les dégradations de la qualité de l'air constatées en mars étaient dues aux particules fines et en avril à l'ozone. La qualité de l'air à Cholet au mois de mai a été relativement meilleure que celle des autres agglomération de la région.

Comme au niveau régional, les niveaux de dioxyde d'azote ont diminué en 2011. Par ailleurs, les niveaux moyens de particules fines ont baissé tandis que les niveaux de pointe ont augmenté. A Cholet, les niveaux moyens d'ozone sont restés stables et ceux de pointe ont légèrement baissé en 2011, atteignant 118 µg/m<sup>3</sup>, sans revenir à ceux enregistrés en 2007, 2008 et 2009 (autour de 110 µg/m<sup>3</sup>).

Localisé à proximité de l'agglomération de Cholet, le territoire nuaillais bénéficie globalement d'une bonne qualité de l'air notamment liée aux circulations océaniques (vents d'Ouest dominants) qui assurent une bonne ventilation et un bon renouvellement d'air sur ce secteur.



Situation de Cholet par rapport aux seuils réglementaires de qualité de l'air en 2011

	valeurs limites	seuils d'alerte	seuils de recommandation-information	objectifs de qualité
Cholet			particules fines PM10	ozone
Saint-Exupéry			particules fines PM10	ozone

pas de dépassement | dépassement du seuil de recommandation-information | dépassement de l'objectif de qualité

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuaillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

#### 1.3.2. Une qualité de l'air globalement satisfaisante (suite)

##### Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique

Les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) sont prévus par la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Le PRQA des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002. Il est constitué :

- d'une évaluation de la qualité de l'air,
- d'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie,
- d'un inventaire des substances polluantes.

Le PRQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique due au trafic routier, aux émissions agricoles, aux plantes allergisantes. Par ailleurs, il incite à la réalisation d'économies d'énergies et à la prévention de la pollution agricole.

Il est élaboré, suivi et évalué par la Région Pays de la Loire.

Les orientations du PRQA des Pays de la Loire sont présentées dans le tableau suivant.

Orientation n°1	Elargir le champ de mesure des polluants d'origine urbaine
Orientation n°2	Evaluer la pollution atmosphérique d'origine agricole
Orientation n°3	Connaître la qualité de l'air sur l'ensemble de la région, évaluer l'exposition de la population
Orientation n°4	Prévoir les niveaux de pollution à quelques jours
Orientation n°5	Réaliser de la modélisation prospective
Orientation n°6	Améliorer la connaissance des émissions des sources mobiles

Orientation n°7	Agir sur les choix d'urbanisme pour limiter les déplacements
Orientation n°8	Agir sur les déplacements urbains et périurbains
Orientation n°9	Agir sur les déplacements interurbains
Orientation n°10	Agir sur les véhicules, les carburants et les infrastructures routières
Orientation n°11	Renforcer l'information
Orientation n°12	Améliorer la connaissance des émissions des sources fixes
Orientation n°13	Réduire les émissions industrielles
Orientation n°14	Favoriser les économies d'énergie
Orientation n°15	Réduire les émissions agricoles
Orientation n°16	Réduire l'exposition de la population à la pollution intérieure
Orientation n°17	Réduire l'exposition de la population à la pollution due au radon
Orientation n°18	Améliorer la connaissance de l'exposition de la population et des impacts
Orientation n°19	Mieux connaître et réduire l'exposition aux pollens et moisissures
Orientation n°20	Améliorer la vigilance vis-à-vis du risque légionelles dans l'air extérieur
Orientation n°21	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur les milieux naturels sensibles
Orientation n°22	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la sécurité des végétaux alimentaires en zone de maraîchage, arboriculture et viticulture
Orientation n°23	Compléter les connaissances sur l'impact des pollutions atmosphériques sur la qualité de vie, les sites touristiques et de loisirs
Orientation n°24	Compléter les connaissances sur la pollution et le patrimoine bâti
Orientation n°25	Evaluer et réduire les nuisances olfactives
Orientation n°26	Améliorer l'information de fond du public
Orientation n°27	Sensibiliser le milieu scolaire
Orientation n°28	Sensibilisation des médias
Orientation n°29	Amélioration de l'information lors des pics de pollution

## Titre 1

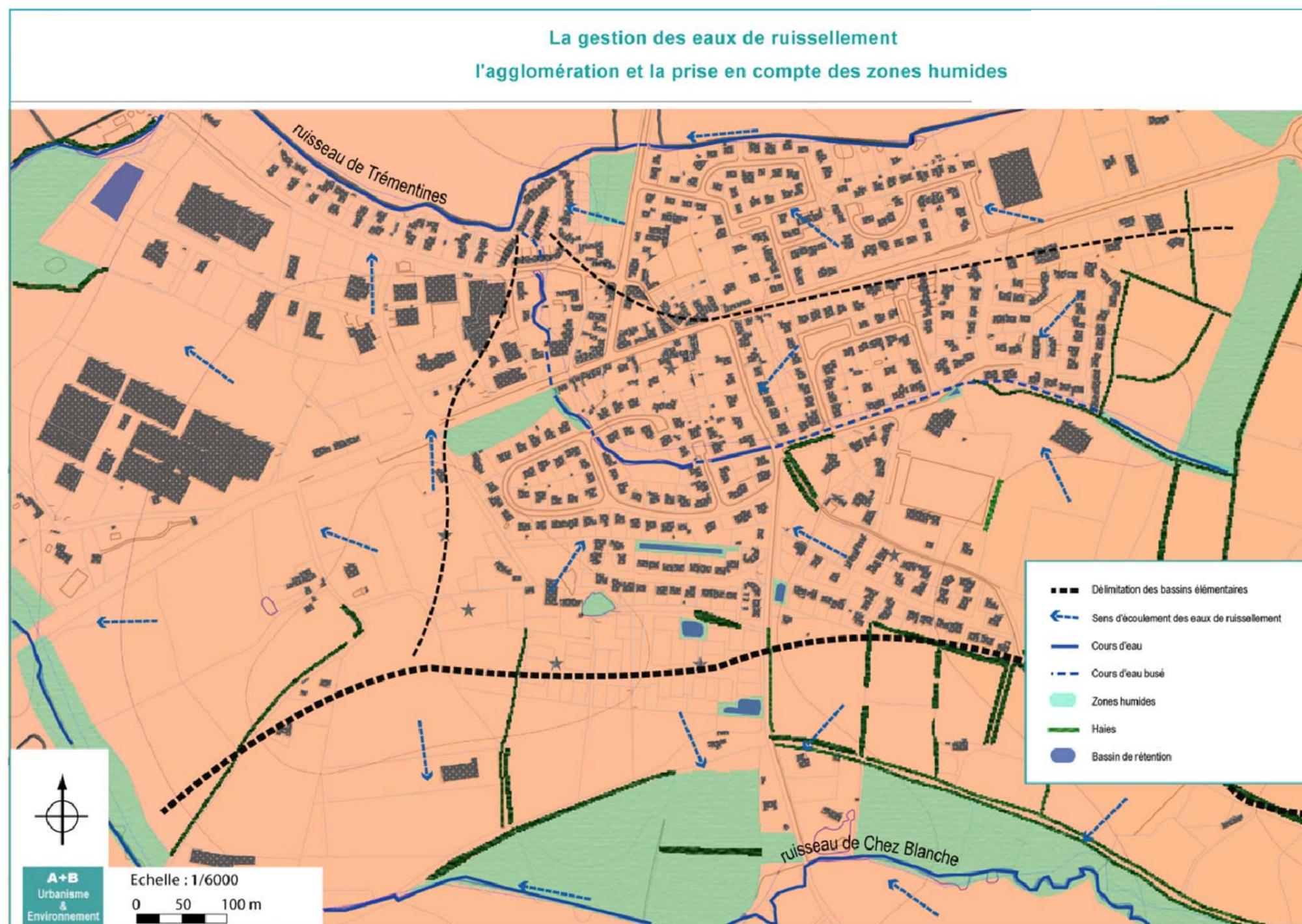
## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

**1.3.** Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

## 1.3.3. La gestion des eaux pluviales



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

Exemples de gestion des eaux  
pluviales sur la commune de Nuaille

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

#### 1.3.3. La gestion des eaux pluviales (suite)



*Bassin de rétention de la ZA de la Caille*



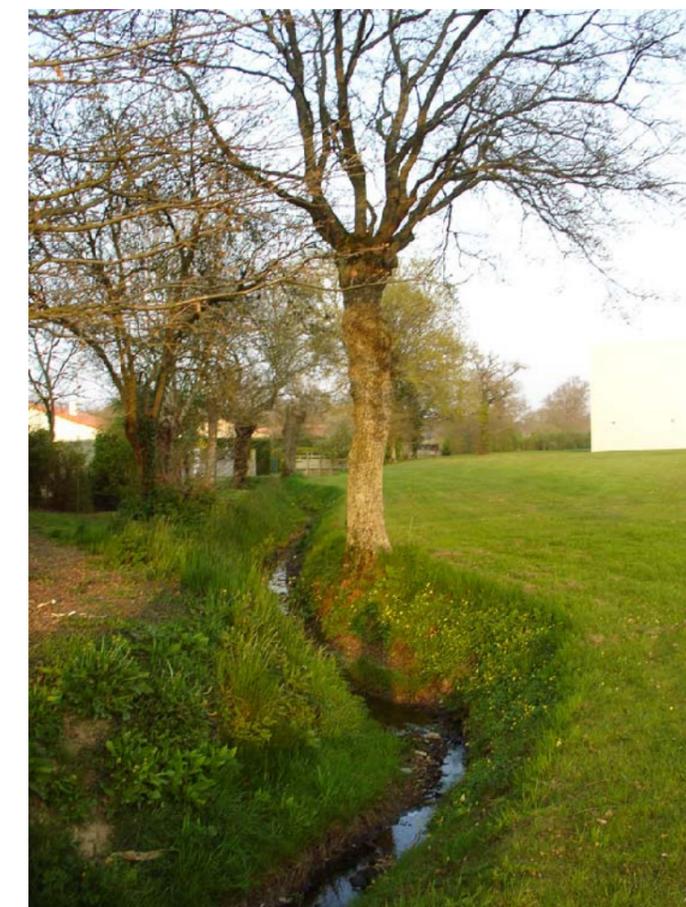
*Bassin de rétention Sud  
de la ZAC de Guignefolle  
(tranche 1)*



*Bassin de rétention du lotissement du  
Clos de la Vallonnerie*



*Noe paysagère au sein du lotissement de Guignefolle*



*Cours d'eau à hauteur de la Vallonnerie*



*Cours d'eau traversant le bourg*

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

#### 1.3.4. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable sur la commune de Nuillé est assurée par le Syndicat des Eaux de la Loire, qui a confié la gestion du réseau à Véolia Eau.

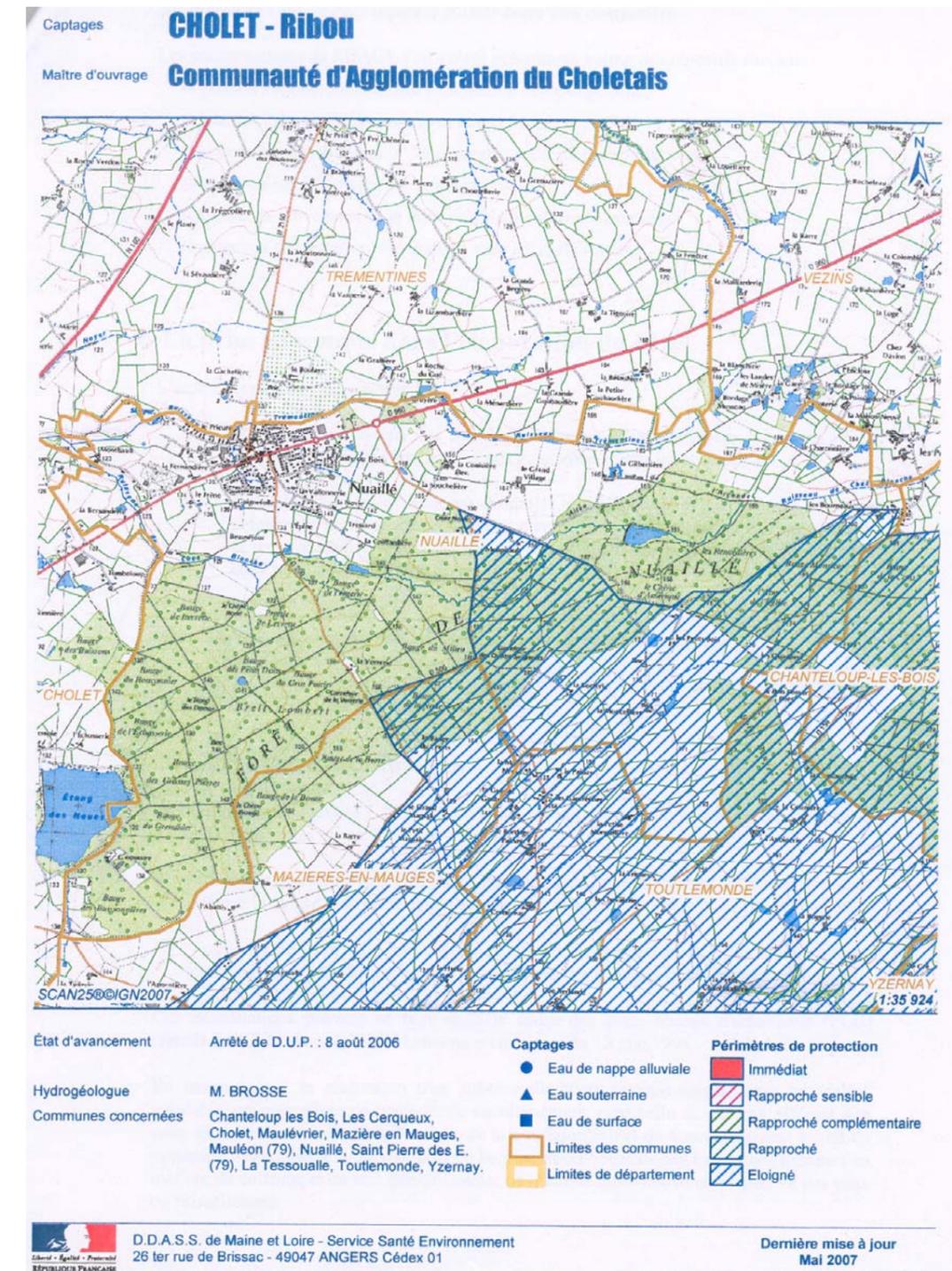
La commune de Nuillé est alimentée en eau potable à partir des captages en nappe alluviale de la Loire situés sur les communes de Montjean et du Thoureil. L'étude de protection et de sécurisation du captage de Montjean est en cours. Les périmètres de protection du captage du Thoureil ont été définis (arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 29 juin 1995). Le territoire n'est pas concerné par les périmètres de protection de cette ressource.

Il n'existe pas de point de captage destiné à l'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune. Toutefois, la partie Sud-Est se situe sur le bassin versant du barrage de Ribou. Cette retenue est utilisée comme ressource pour la production d'eau potable (prise d'eau du barrage de Ribou située sur la commune de Cholet). Cette ressource a fait l'objet de définition de périmètres de protection (arrêté de DUP du 8 août 2006) et d'un plan de gestion (arrêté du 25 octobre 2006). Le territoire communal est donc concerné par le périmètre de protection éloigné (cf. plan des servitudes) et par le plan de gestion.

L'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique et chimique, conforme aux exigences de qualité de la réglementation.

#### Périmètres de protection du champ captant de Ribou

Source : DDASS de Maine-et-Loire, mai 2007



## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

##### 1.3.5. L'assainissement

Le Service Public de l'Assainissement collectif est assuré par la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), qui a confié la gestion des réseaux et de la station d'épuration sur Nuaille à la SAUR (sous la forme de marché de prestation de service, jusqu'en juin 2015).

L'agglomération de Nuaille possède un réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elle comprend un réseau de collecte et de transfert des eaux usées de type séparatif (4 836 ml), excepté sur une partie du bourg où 1 860 mètres de réseau sont de type unitaire. Le réseau est équipé d'un poste de refoulement, assurant le transfert des eaux usées vers la station d'épuration pour les zones qui ne peuvent s'y rendre gravitairement (poste de Guignefolle – 11 232 m<sup>3</sup>). (Source : rapport annuel 2011 sur le prix et la qualité du service Assainissement – juin 2012 – CAC).

Le traitement des effluents est assuré par une station d'épuration (localisée au Nord-Ouest de l'agglomération) de type lit bactérien complété par une lagune de finition. La capacité de cette station, mise en service en 1984, est de 1200 équivalents habitants (180 m<sup>3</sup> par jour). Le rejet des effluents traités s'effectue dans le ruisseau de Montbault (affluent de l'Evre).

La station est saturée hydrauliquement et les rejets ont été non-conformes sur la base de 2 bilans réalisés dans l'année. La CAC mène actuellement des études pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, permettant d'augmenter la capacité de traitement actuel. La modernisation de la station est prévue pour le second trimestre 2014 (travaux en cours). La capacité de traitement de cette station sera de 1825 équivalents habitants.

D'autre part, afin de réduire la charge en eaux parasites, la CAC envisage la création d'un bassin de rétention pour traiter les eaux unitaires de temps de pluies mensuelles (consultation des entreprises jusqu'en février 2013, travaux d'avril à septembre 2013).

Par ailleurs, l'assainissement des eaux usées sur les écarts et les hameaux est assuré de façon autonome. La compétence est assurée depuis 2005 par la Communauté d'Agglomération du Choletais. Sur les 66 installations d'assainissement non collectif contrôlées en 2007 sur la commune, 46 sont classés en 'fonctionnement acceptable' et 20 en 'bon fonctionnement'. (Source : rapport annuel 2011 sur le prix et la qualité du service Assainissement – juin 2012 – CAC).

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

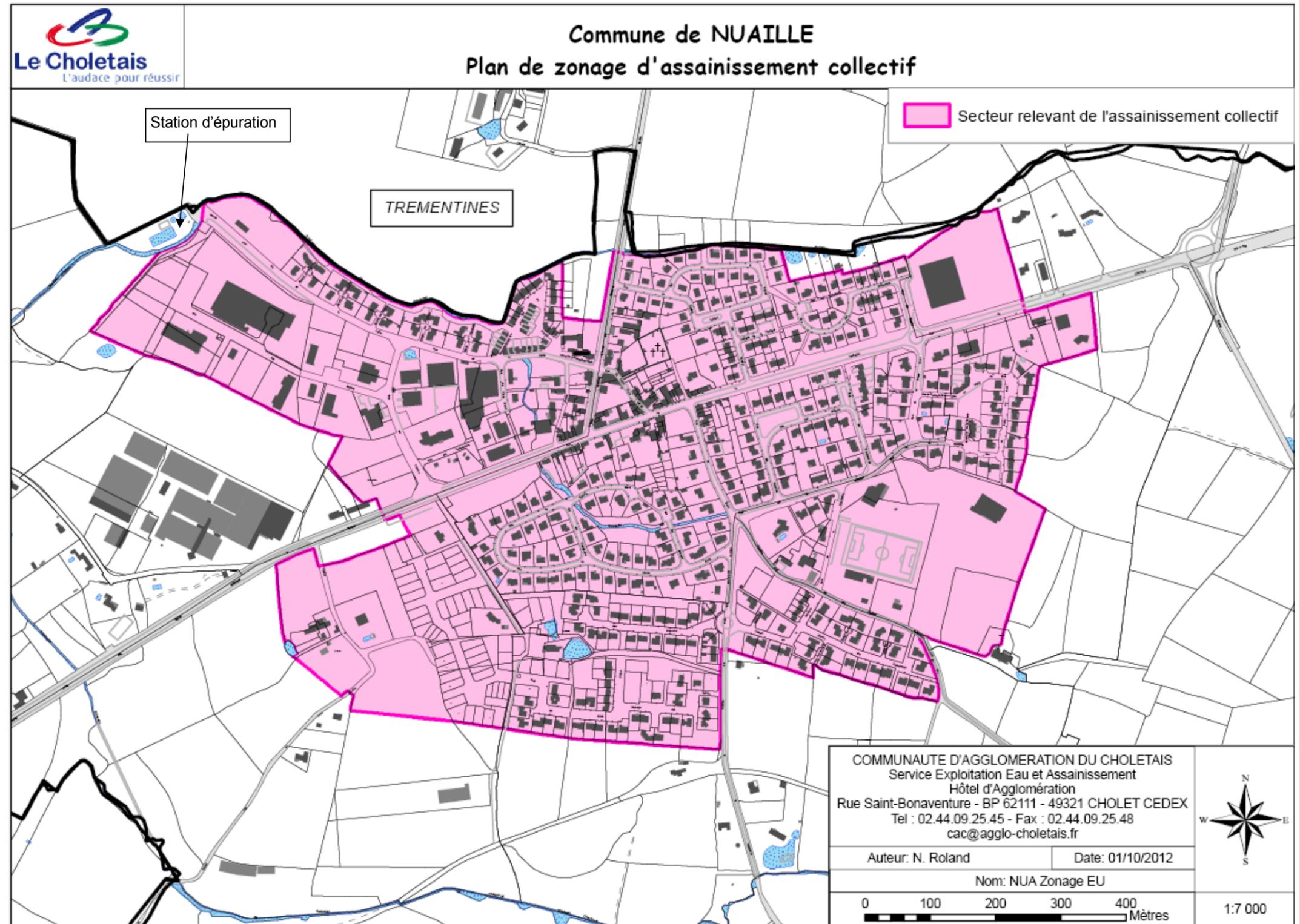
Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

Concernant l'assainissement non collectif, le SPANC a été créé en novembre 2005 par la Communauté d'Agglomération du Choletais. Le contrôle diagnostic des installations de Nuillé a été réalisé en 2007 :

- aucun dispositif 'point noir',
- 46 dispositifs à fonctionnement acceptable,
- 20 dispositifs à bon fonctionnement

### 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées (suite)

#### 1.3.6. L'assainissement (suite)



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

##### 1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités

###### Trois types de risques naturels sur la commune

Le DDRM, mis à jour en 2008, recense 3 types de risques sur la commune :

- Le risque feux de forêt (plus de 50% du territoire) : la présence d'activités forestières et de la fréquentation touristique concourent à l'augmentation du risque. Des mesures peuvent être programmées, notamment à travers une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation.
- Le risque mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, aléa faible) .
- Le risque sismicité (aléa modéré).

Par ailleurs, la nature du sous-sol de la commune favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). La ventilation de tous les locaux d'habitation et assimilés, des établissements recevant du public, ..., est donc importante.

###### **Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle**

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Titre 1

Chapitre 1

L'identité nuillaise, garante de son attractivité :

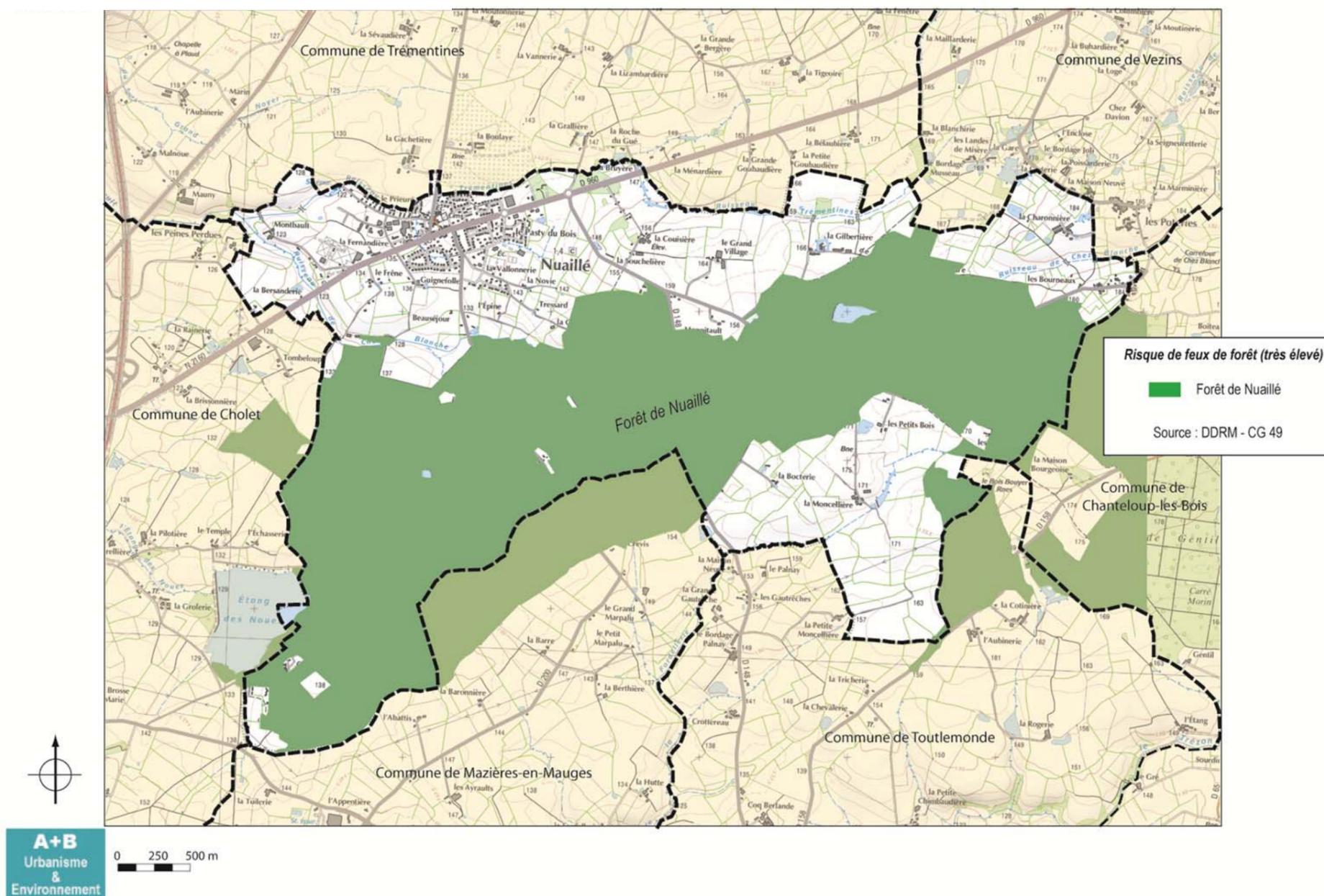
Contraintes, atouts et qualités du territoire

1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités (suite)

Trois types de risques naturels sur la commune (suite)

Les risques naturels : a) feux de forêt



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

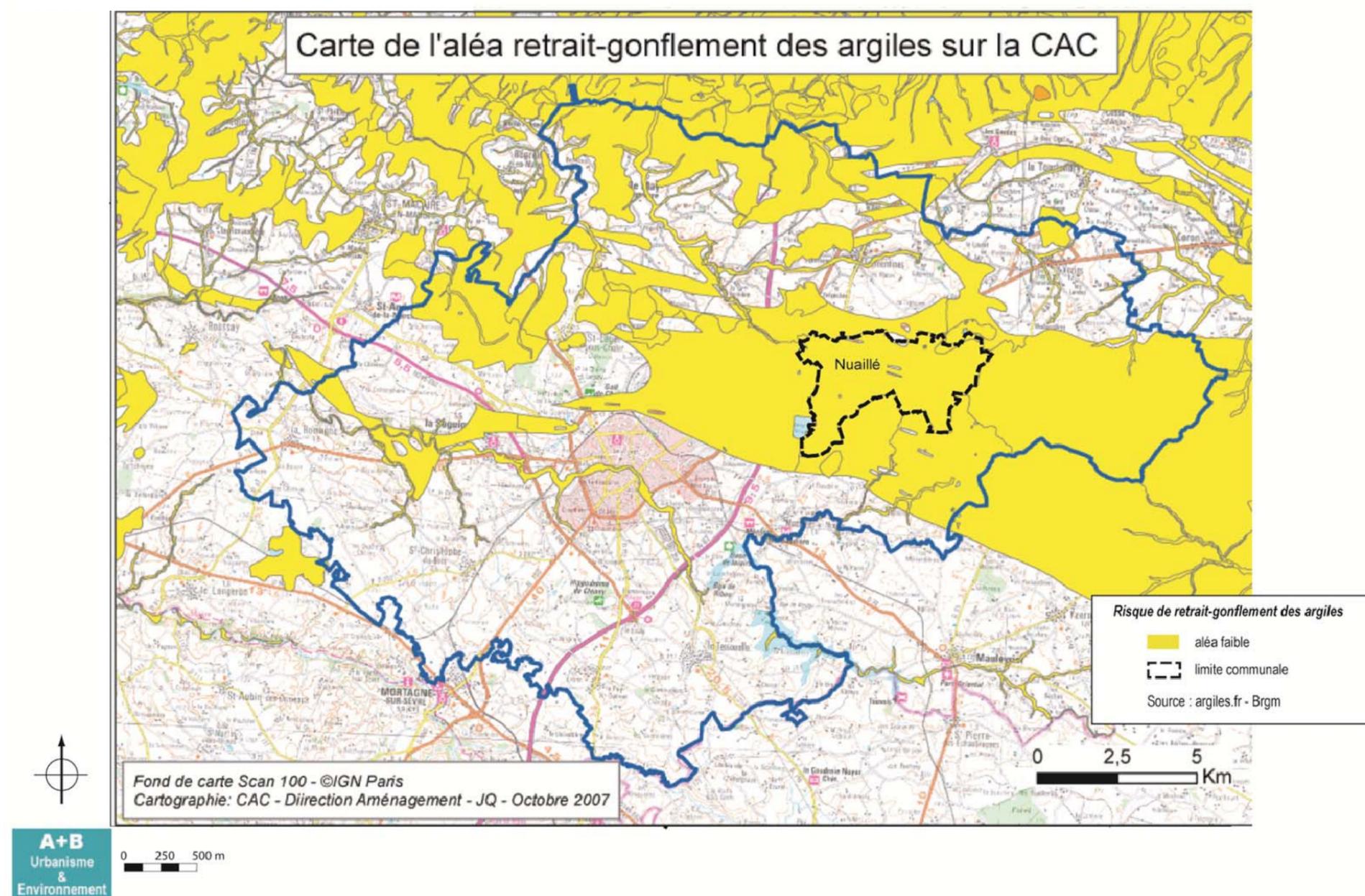
Mouvements de terrain : des  
dispositions constructives devant  
tenir compte de la nature argileuse  
des sols.

## 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

### 1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités (suite)

#### Trois types de risques naturels sur la commune (suite)

Les risques naturels : b) retrait - gonflement des argiles



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

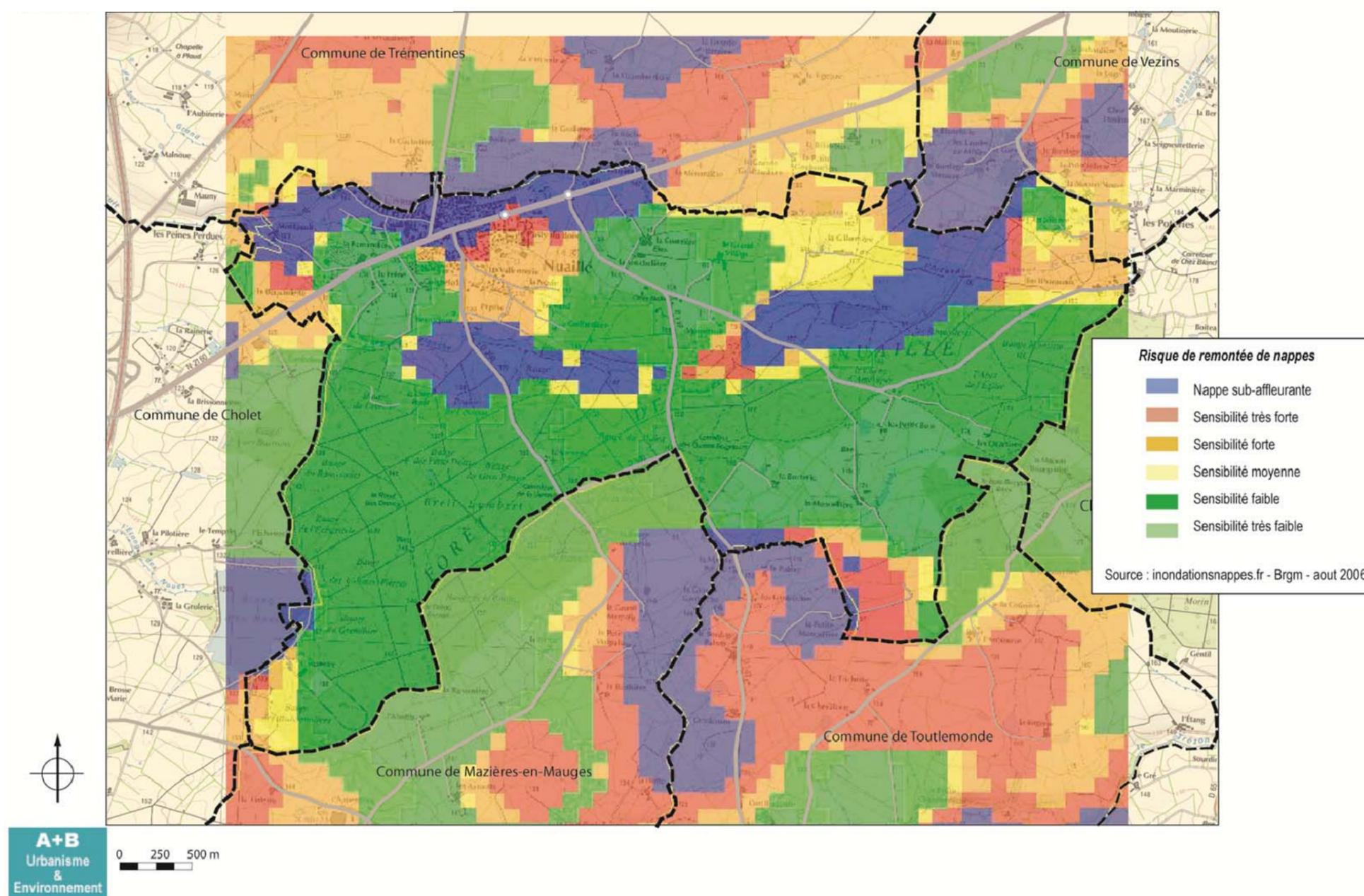
La nature argileuse des sols  
implique également des  
phénomènes de remontées de  
nappe.

## 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

### 1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités (suite)

#### Trois types de risques naturels sur la commune (suite)

##### Les risques naturels : c) remontées de nappes



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

### 1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités (suite)

#### Trois types de risques naturels sur la commune (suite)

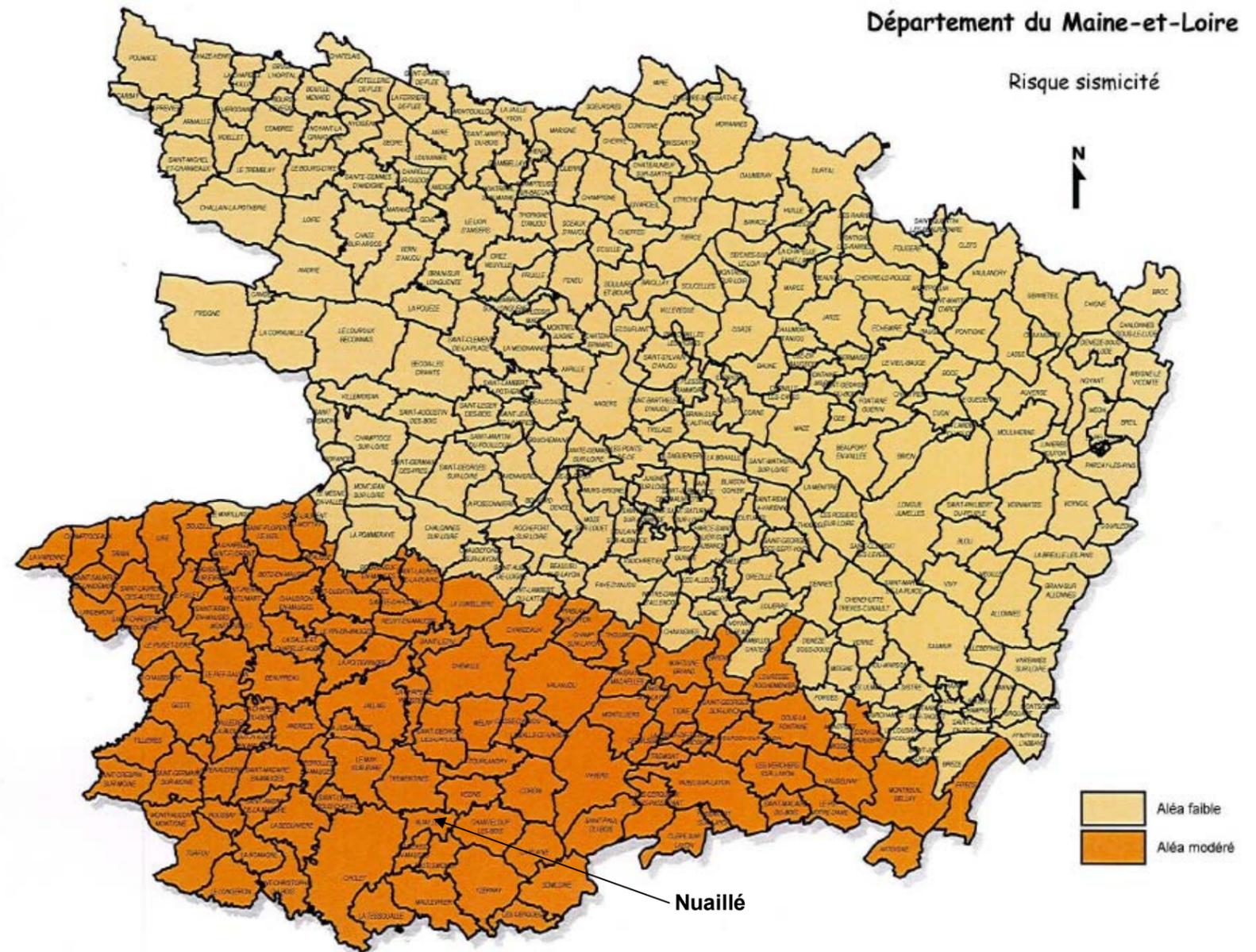
##### Le risque sismicité

La commune de Nuillé est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré.

Une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011. Elle s'appuie sur l'Eurocode 8, ensemble de règles de construction parasismique visant à concevoir des structures capables de résister à des séismes.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, toute nouvelle construction doit être conforme à la réglementation sismique à l'exception des bâtiments n'accueillant pas de logements (garage, hangar, dépendances...) dans la zone de sismicité 3.

A noter que ces dispositions concernent également les bâtiments existants lors de travaux envisagés visant à augmenter ou réduire de plus de 30% la SHON.



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

Le DDRM, mis à jour en 2008,  
recense 1 risque faible sur la  
commune :

- le risque Transport de matières  
dangereuses (lié à la présence de la  
RD 960 - risque faible indice compris  
dans la tranche 2/5).

D'autres risques sont également à  
prendre en compte :

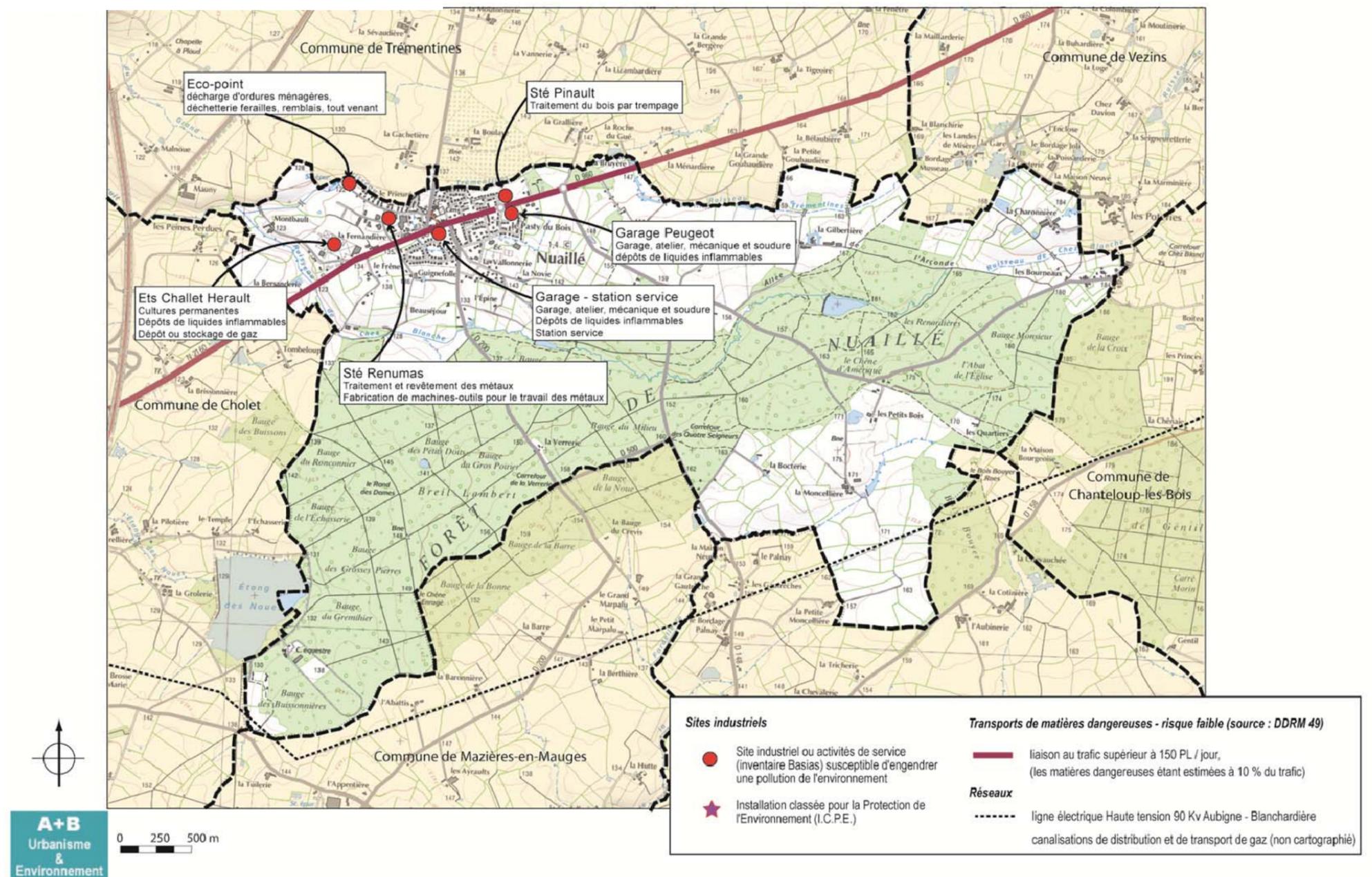
- les installations classées pour la  
protection de l'environnement  
(ICPE),  
- le réseau d'électricité haute  
tension,  
- le site de carrière au lieu-dit 'Les  
Fosses' (fabrication de tuiles et de  
briques sur environ 3 ha).

## 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

## 1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités (suite)

## Des risques technologiques limités

## Risques technologiques





## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuaillaise, garante de son attractivité :

Contraintes, atouts et qualités du territoire

La gestion des déchets est assurée par la Communauté d'Agglomération du Choletais.

La collecte des ordures ménagères non recyclables se fait en porte-à-porte le mercredi (bacs marrons), celle des emballages ménagers (collecte recyclable – bacs jaunes) le jeudi des semaines impaires.

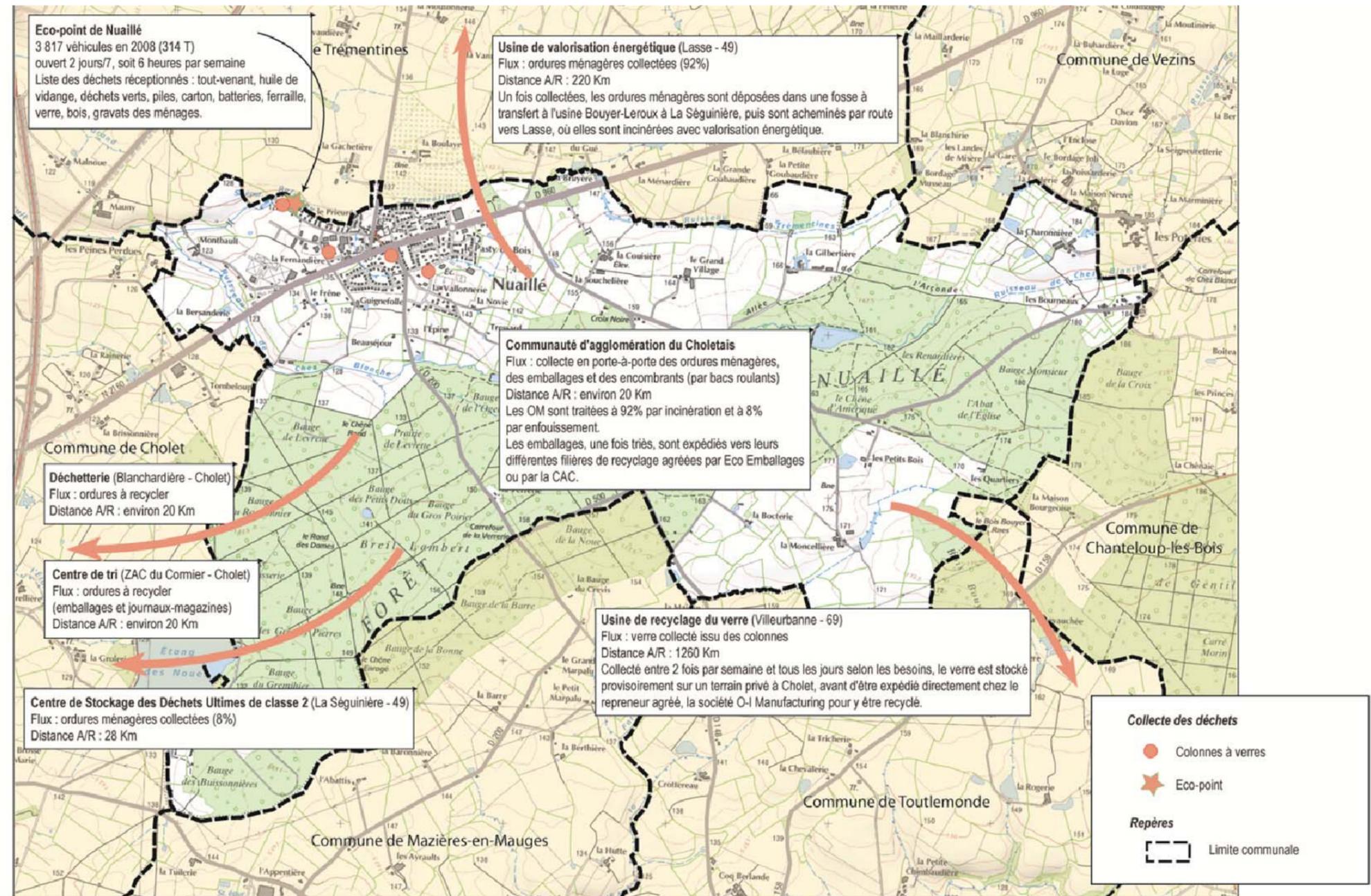
Un conteneurisation est mise en place dans les écarts.

Le verre est à déposer dans les 4 colonnes conteneurs Ecopoint présents rue de la Caille.

Il existe une déchetterie intercommunale à la Blanchardière à Cholet.

## 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions (suite)

## 1.4.3. La gestion des déchets



## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires

Monsieur le Préfet du Maine-et-Loire a porté à connaissance de la commune, les intérêts et contraintes supra-communales que le P.L.U. doit prendre en compte à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

Monsieur le Président du Conseil Général de Maine-et-Loire a porté à connaissance les éléments concernant la stratégie départementale en matière d'aménagement et de développement des territoires.

##### 1.5.1. Dispositions supra-communales

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Urbanisme.

L'article L 111-1-1 fixe quant à lui des règles de compatibilité entre le PLU et des documents ou dispositions particulières à certaines zones. C'est ainsi que le PLU devra être compatible avec :

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Choletais, approuvé le 21 janvier 2008,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté par l'Agglomération en date du 17 décembre 2007,
- les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

##### Le SCoT du Choletais

La commune fait partie du SCoT du Choletais, approuvé le 21 janvier 2008. Le PLU doit par conséquent être compatible avec les orientations du S.C.O.T. (cf. préambule).

##### Le S.D.A.G.E Loire Bretagne et le S.A.G.E Evre, Thau et Saint-Denis

La commune de Nuaille est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 et dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** Evre, Thau et Saint-Denis, actuellement en cours d'élaboration.

16 % du territoire communal est intégré dans le bassin-versant de la Moine (affluent de la Sèvre nantaise). Toutefois, la commune n'est pas prise en compte dans l'arrêté du périmètre du SAGE de la Sèvre nantaise.

Le P.L.U. devra être compatible avec les orientations du S.D.A.G.E. présentées dans le chapitre 1.2.3.

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires

### 1.5.1. Dispositions supra-communales (suite)

#### Le Programme Local de l'Habitat

La commune de Nuaille est concernée par le P.L.H. arrêté par l'Agglomération en date du 17 décembre 2007 applicable dans toutes les communes faisant partie du SCoT du Choletais.

Le programme d'actions est détaillé par secteurs géographiques. Nuaille est incluse dans le secteur E, qui intègre également les communes de Chanteloup-les-Bois, La Romagne et Vezins. Le programme d'actions indique les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement. La politique communale de l'habitat doit être compatible avec ces orientations.

La production annuelle minimale de logements pour le secteur E atteint 40 logements : 32 logements réalisés dans le cadre de nouvelles opérations (ZAC, lotissements), et environ 8 logements en diffus (soit environ 20 % de nouveaux logements résultant de divisions parcellaires non maîtrisables suivant la capacité des documents d'urbanisme communaux). La répartition des types de logements à produire est calculée sur la base de la production totale de logements. Elle différencie la production de locatifs sociaux (7,5 % minimum pour le secteur E, soit 3 logements par an en moyenne) de l'accession libre à la propriété. A noter que les 4 communes du secteur E doivent se montrer solidaires pour atteindre ensemble l'objectif inscrit.

Le programme d'actions du P.L.H. se décline en 6 axes, chacun détaillé par des fiches actions :

- ⇒ Axe 1 : relancer la construction neuve à hauteur de l'ambition démographique
- ⇒ Axe 2 : Développer une offre d'habitat diversifiée pour préserver l'attractivité du territoire
- ⇒ Axe 3 : Satisfaire la demande dans un contexte de marché foncier de plus en plus tendu tout en préservant le cadre de vie
- ⇒ Axe 4 : Prévenir la dégradation du parc privé

- ⇒ Axe 5 : Traiter les besoins spécifiques en logement
- ⇒ Axe 6 : Suivre et évaluer le Programme Local de l'Habitat

#### Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage a été co-signé par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil Général le 29 août 2011, pour une durée de 6 ans. Il vise à développer une démarche stratégique interculturelle pour contribuer à la cohésion sociale sur les territoires. Parmi les 7 orientations qu'il comporte, deux concernent plus particulièrement les territoires et l'urbanisme :

- Faciliter l'accueil des voyageurs et leur circulation,
- Prendre en compte les attentes nouvelles en terme d'habitat

En matière d'aménagement et d'urbanisme, ces orientations sont déclinées sous la forme d'objectifs et de préconisations 2011-2016 pour l'ensemble du département et par territoires.

La compétence d'accueil est intercommunale. Une aire d'accueil a été aménagée en 2007 route de Toutlemonde à Cholet. Elle propose 20 emplacements soit une capacité de 40 caravanes. Depuis 2009, un terrain permettant d'accueillir de grands rassemblements est disponible à la sortie de l'échangeur A 87 de Cholet Sud (3,6 ha.).

Il n'y a pas d'obligation à réaliser une aire d'accueil sur Nuaille (les aires d'accueil sont obligatoires pour les communes de plus de 5 000 habitants, et la commune appartient à un EPCI disposant d'une aire d'accueil). La commune n'a pas aménagé de terrains dédiés à l'accueil de passage des gens du voyage. Elle dispose toutefois d'une aire de stationnement, y compris pour des camping-cars, dans le centre-bourg (à l'intersection des rues de la Libération et du Breuil), pouvant être adapté à un accueil temporaire des gens du voyage. Des sanitaires publics existent à proximité de la mairie, soit à environ 100 m de cette place.

## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires

##### 1.5.1. Dispositions supra-communales (suite)

###### Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le **Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.)**, validé par le Conseil Général du Maine-et-Loire le 17 décembre 2007 et adopté par l'Etat le 30 avril 2008 est actuellement en application dans la commune (pour une durée de 10 ans). Il est destiné à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Les articulations entre échelons territoriaux d'une part, entre action sociale et politique du logement d'autre part se voient renforcées.

Ainsi, pour la période de 2009 à 2011, il a été mise en place un contrat de territoire en matière d'habitat entre le département et la CAC, s'inscrivant dans les quatre objectifs prioritaires de l'action intercommunale :

- l'aide à la construction de logements locatifs sociaux,
- la requalification du parc privé existant à travers la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
- le développement de l'éco-conditionnalité dans l'attribution des aides,
- le soutien à l'accession sociale à la propriété.

Le PDH préconise une gestion économe des sols, principe central pour pérenniser le développement des territoires en particulier ceux situés en dehors des centres urbains.

A l'issue d'un diagnostic, des enjeux prioritaires ont été défini par secteur. La commune de Nuaille appartient au secteur 2 (Communauté d'Agglomération Choletaise).

A l'issue d'un diagnostic, des enjeux prioritaires ont été défini par secteur. La commune de Nuaille appartient au secteur 2 (Communauté d'Agglomération Choletaise).

L'enjeu prioritaire du secteur est d'**organiser et développer l'accession à la propriété**. Deux orientations sont déclinées en fonction de cet enjeu :

- diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols,
- développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marches de l'habitat.

La programmation de logements sociaux a été définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la CAC.

La politique de diversification de l'habitat sera adaptée aux capacités de chaque commune. Les objectifs affichés par le PDH doivent être considérés comme des tendances à l'échelle du secteur. Une différenciation s'établira de fait entre les pôles structurants et les communes plus rurales dont les caractéristiques du parc immobilier peuvent diverger.

## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires

### 1.5.1. Dispositions supra-communales (suite)

#### Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

Le DDRM recense deux types de risques sur la commune :

- ⇒ le risque de feux de forêt. Le risque est très élevé, les zones boisées occupant plus de la moitié du territoire communal au Sud du bourg. La commune doit éviter toute urbanisation dans les secteurs boisés et dans les secteurs situés à proximité immédiate et d'affecter un zonage protecteur interdisant tout développement de l'habitat.
- ⇒ le risque lié au transport de matières dangereuses, du fait notamment du passage de la RD 960 en traversée d'agglomération.

Le Maine-et-Loire fait partie des départements concernés par les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux qui peuvent provoquer certains désordres sur le bâti. Même si ce document de porter à connaissance spécifique aux « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles » n'a pas de portée réglementaire, il participe d'une démarche d'ordre préventif visant à mieux informer les maîtres d'ouvrage et les constructeurs. La commune est concernée par un risque nul, faible et moyen. Les préconisations d'ordre constructif qui y figurent n'ont d'autre valeur que celles de recommandations. Ce document est annexé au P.L.U. (cf. *annexe n° 11* du P.L.U.).

La nature du sous-sol de Nuaille favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). Il convient donc d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public, ...

La commune est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » fixe les normes de construction.

#### Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R)

Selon l'article 56 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, le Département établit, après avis des Communes intéressées, un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ce dispositif juridique, complété par le décret n°86-197 du 6 février 1986 et la circulaire du 30 août 1988, précise :

Les sentiers du Plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. Le Conseil Général choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur les sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au P.D.I.P.R. susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire doit, sous peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution.

Le P.D.I.P.R. poursuit deux objectifs principaux :

- la protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps,
- la valorisation touristique des chemins.

Le département du Maine-et-Loire soutient financièrement l'aménagement, le balisage et l'entretien des chemins inscrits au PDIPR.

## Titre 1

### Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

#### 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires (suite)

##### 1.5.2. Autres rappels réglementaires

###### Les sites archéologiques

Le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles recense 3 entités archéologiques sur le territoire communal (*cf. carte page suivante*) .

Les 3 entités sont :

- EA n°049 231 0001 - « Guignefolle 1 » (occupation acheuléen),
- EA n°049 231 0002 - « Guignefolle 2 » (occupation),
- EA n°049 231 0003 - « Prieuré » (prieuré).

Dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Guignefolle, un diagnostic archéologique a été réalisé.

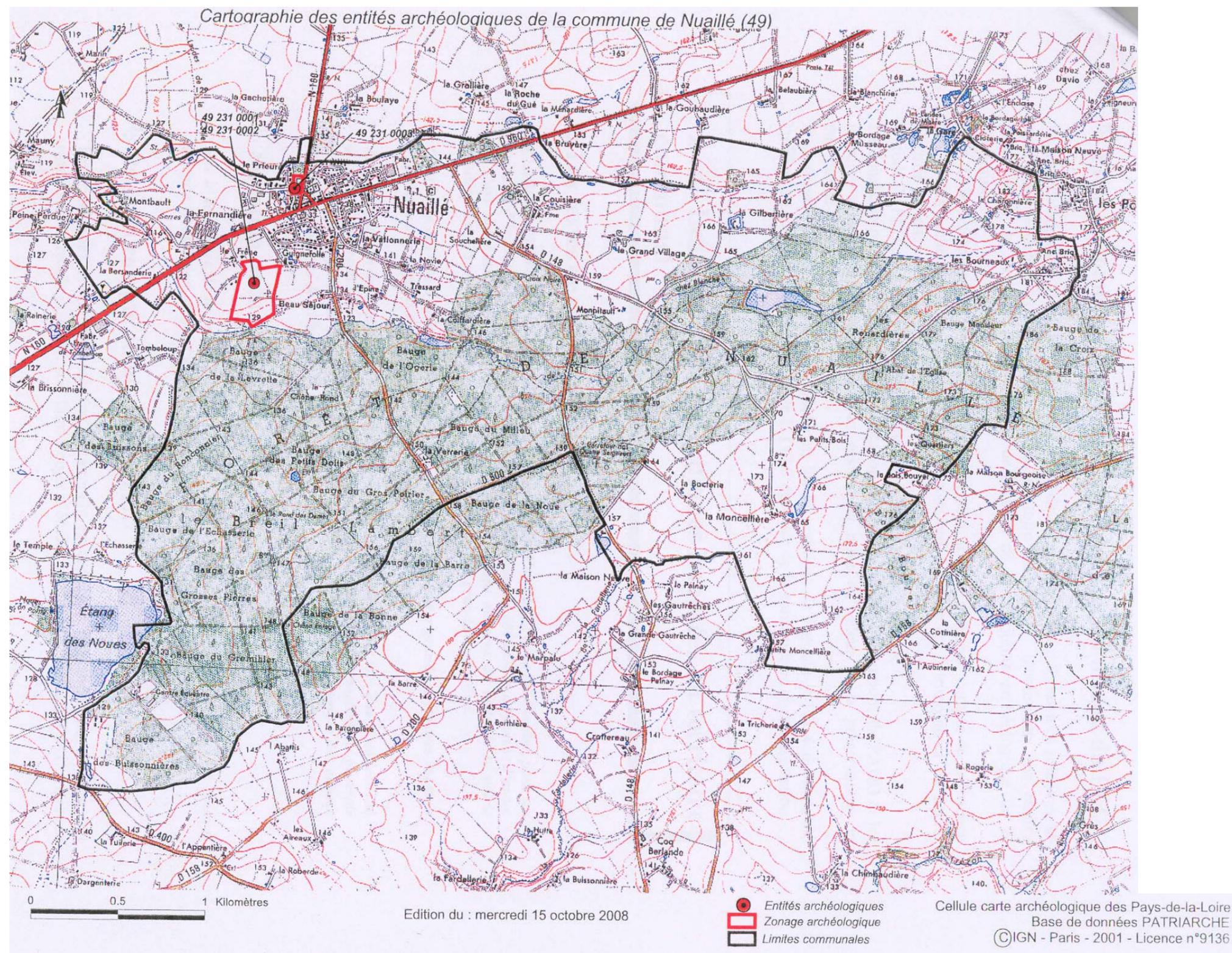
## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuailleuse,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires (suite)



## Titre 1

## Chapitre 1

L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

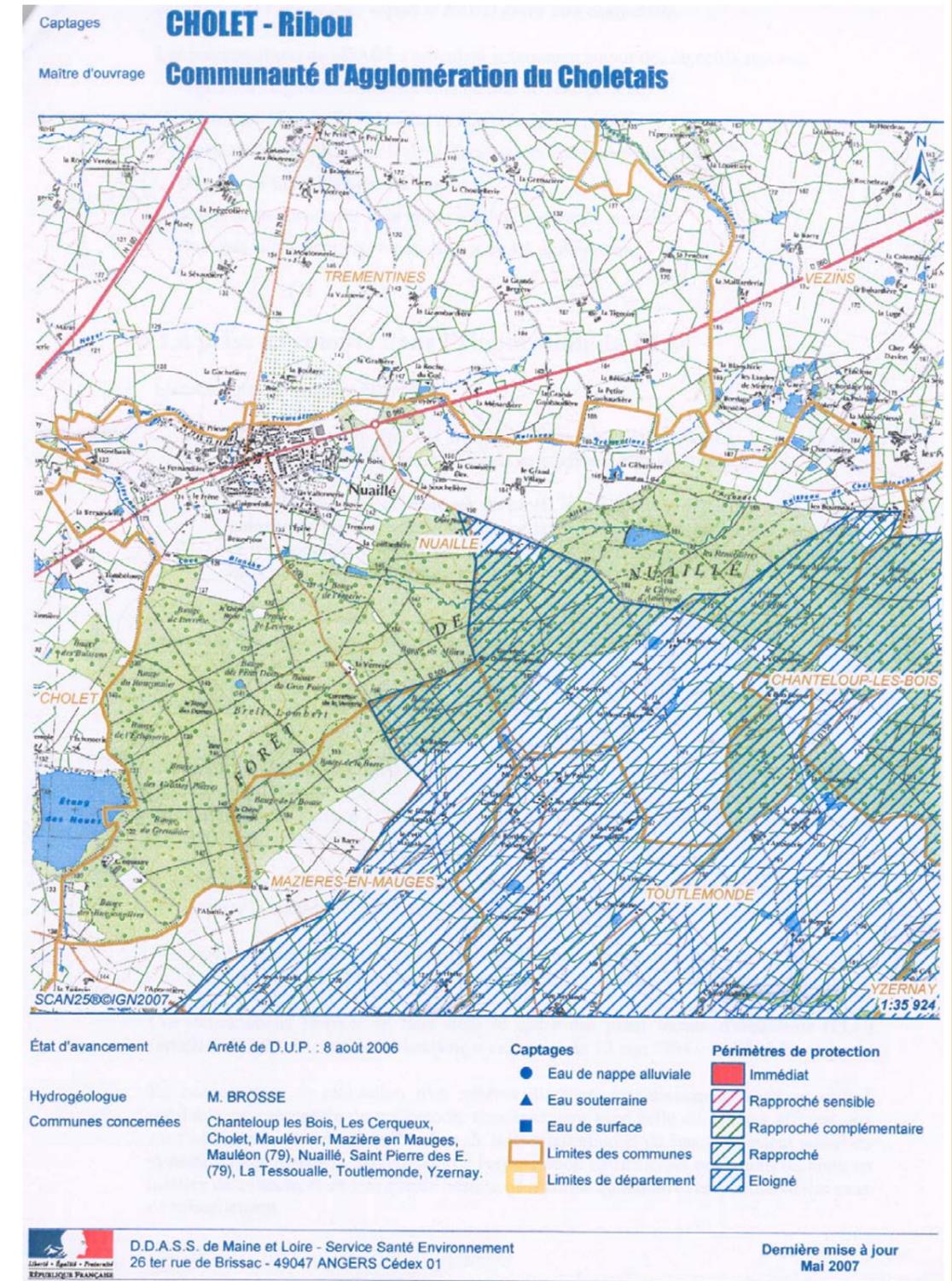
## 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires (suite)

### 1.5.2. Autres rappels réglementaires

#### Protection de la ressource en eau

La commune de Nuillé est concerné par l'arrêté interpréfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 8 août 2006 définissant des périmètres de protection autour de la prise d'eau du barrage de Ribou pour la production d'eau potable.

La partie Sud-Est du territoire communal de Nuillé étant concerné par un périmètre de protection éloigné (cf. extrait de carte ci-contre), le PLU devra veiller au respect des servitudes liées à l'arrêté de DUP et préserver de toute pollution la ressource utilisée pour la production d'eau destinée à la consommation humaine. Les servitudes sont intégrées en annexe du présent dossier de P.L.U.



## Titre 1

## Chapitre 1

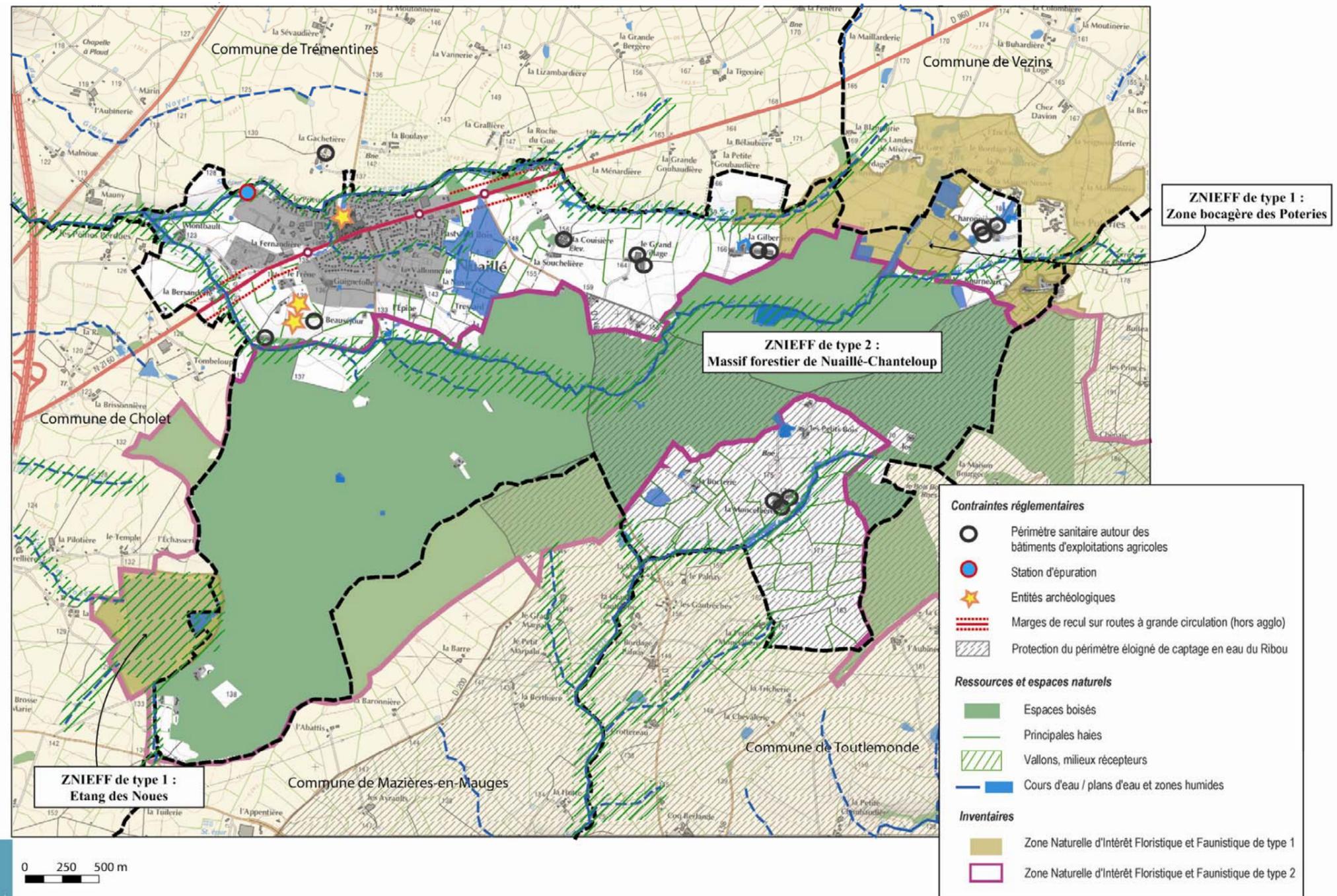
L'identité nuillaise,  
garante de son  
attractivité :

Contraintes, atouts et  
qualités du territoire

## 1.5. Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes et autres rappels réglementaires (suite)

### 1.5.3. Synthèse des enjeux environnementaux et aspects réglementaires

#### Contexte réglementaire et espaces naturels





## Chapitre 2

**Traduction de l'attractivité de Nuaille, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population ?**



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.1. Un essoufflement démographique dans les années 2000 contrastant avec la forte croissance des décennies précédentes

### 2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages de la région choletaise soutient la dynamique démographique de Nuaille

La commune de Nuaille bénéficie d'un positionnement géographique attractif de part son bon niveau de desserte et sa proximité de l'agglomération choletaise.

La qualité de son cadre de vie, caractérisé par la richesse de son paysage forestier, participe également à l'attrait exercé par la commune, au même titre que son degré d'accessibilité.

Cette situation influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune, qui trouve les conditions favorables à son développement.

L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à la révision du PLU, le présent rapport de présentation restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme.

Un essoufflement démographique au début des années 2000, lié au desserrement des ménages

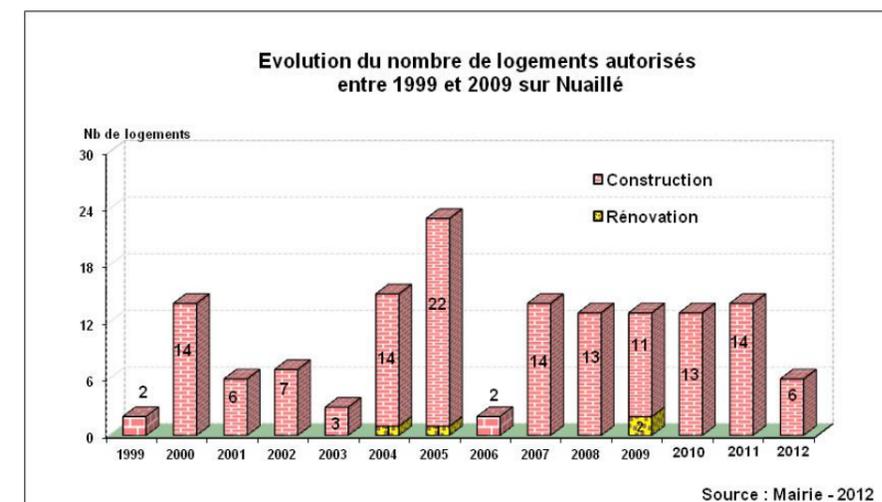
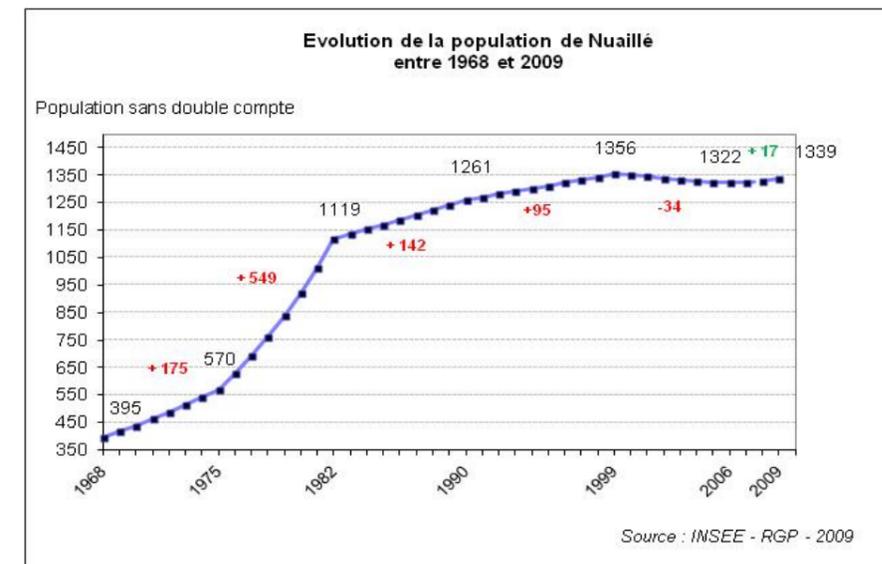
La commune de Nuaille a gagné près de 1 000 habitants entre 1968 et 1999 (env. 31 hab./an) multipliant par 3,4 sa population en trente ans :

- La population est en hausse constante depuis la fin des années '60' jusqu'en 1999 : la commune connaît une forte croissance entre 1975 et 1982 en doublant sa population (env. 78 hab./an durant cette période), profitant du développement périurbain de l'agglomération choletaise.
- Un ralentissement intervient dans les années '90' permettant de conserver une croissance plus mesurée de sa population (+ 7 % entre 1990 et 1999, env. 10 hab./an).

Les années '2000' sont marquées par un essoufflement du dynamisme démographique, lié au desserrement des ménages, notamment de ceux installés dans les années '70' et '80' : la commune perd environ 5 hab./an et pourrait revenir au seuil des 1300 habitants début 2010.

Une reprise démographique amorcée en 2006 avec de nouvelles opérations d'aménagement

L'arrivée de nouveaux ménages dans le lotissement de Guignefolle en 2005-2006, puis dans le cadre de la réalisation de la première tranche de la ZAC de Guignefolle est venue stimuler la croissance démographique communale.



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuillé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.1. Un essoufflement démographique dans les années 2000 contrastant avec la forte croissance des décennies précédentes

### 2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages de la région choletaise soutient la dynamique démographique de Nuillé

Une progressive fragilisation du renouvellement démographique liée à un déficit migratoire traduisant une perte d'attractivité de Nuillé

Au cours des années '70' et au début des années '80', **de très nombreux flux migratoires** alimentés par l'arrivée de jeunes actifs ont contribué à soutenir la croissance démographique.

L'affaissement du solde migratoire à partir des années '80' témoigne d'une baisse d'attractivité de la commune (baisse de la demande et baisse de la construction et de l'offre en logements). Les apports de population des années 70 et 80 (composés principalement de jeunes actifs) ont cependant permis d'alimenter et de conforter le solde naturel sur les décennies suivantes.

Si la baisse démographique reste limitée dans les années 2000, le solde naturel positif permettant de limiter la baisse de population liée aux départs de population. Le déficit migratoire reste toutefois supérieur à ceux de la moyenne communautaire ou départementale (-0,9 % de croissance moyenne annuelle due au solde migratoire pour Nuillé, contre -0,6 % à l'échelle communautaire et 0,1 % pour le Maine-et-Loire).

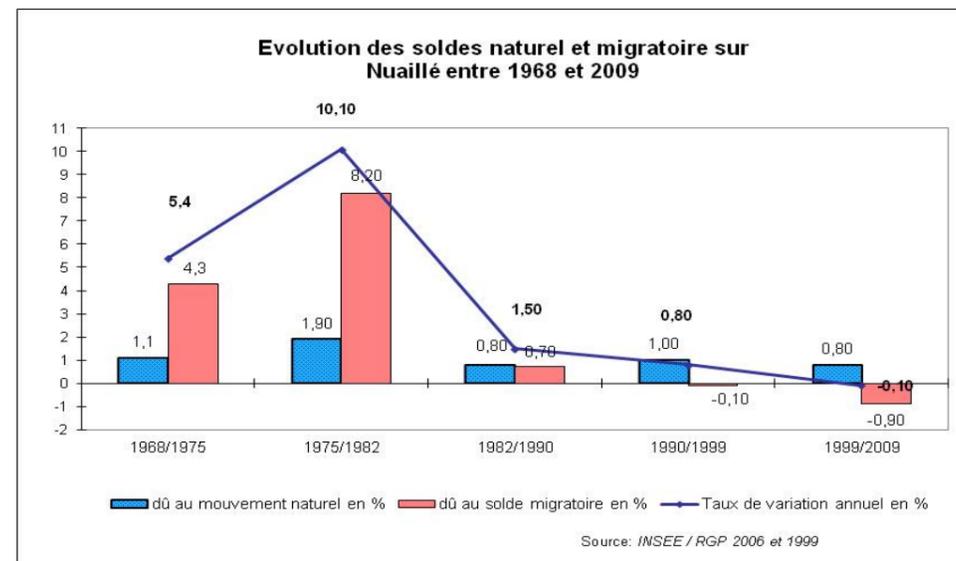
Une baisse de la dynamique démographique qui caractérise la majorité des communes de la communauté d'agglomération du Choletais depuis la fin des années '70'

La forte croissance des années '70' et '80' est liée au développement économique du bassin choletais. De nombreux jeunes couples sont venus s'installer. Le déficit du solde migratoire est lié au départ des enfants aujourd'hui actifs. Le manque d'emplois de haute qualification ou dans le tertiaire conduit la plupart des jeunes à quitter la région.

La perte d'attractivité, qui concernait essentiellement la ville-centre de Cholet, s'est accentuée dans les années '90' pour s'étendre aux communes de seconde couronne (Chanteloup-les-Bois, La Romagne, Toutlemonde ...).

La baisse démographique semble s'atténuer dans les années 2000, liée essentiellement à la stabilisation du solde migratoire.

**Nuillé, commune de première couronne, est largement tributaire du comportement démographique de la ville-centre de Cholet.**



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuillé :

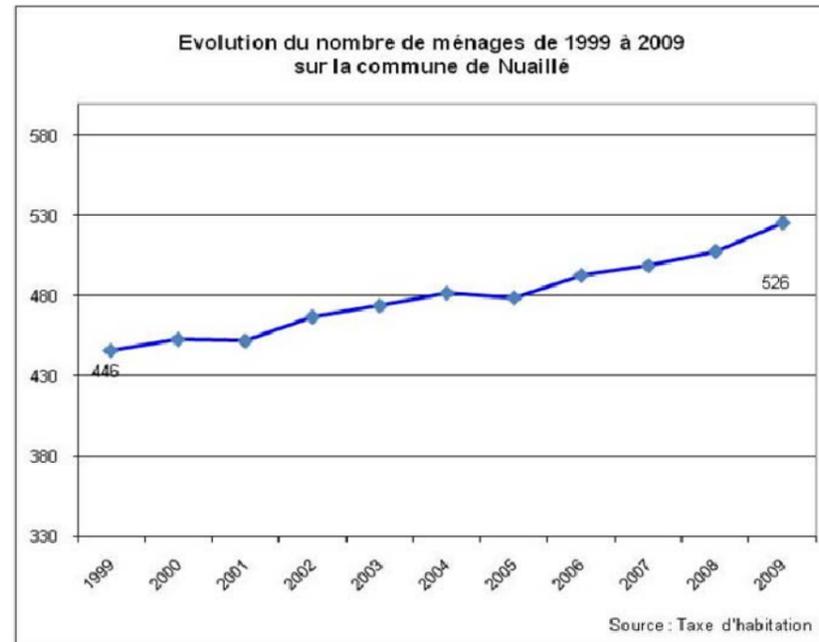
Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.1. Un essoufflement démographique dans les années 2000 contrastant avec la forte croissance des décennies précédentes

### 2.1.2. Une augmentation constante du nombre de ménages et des familles de tailles toujours plus réduites

Le nombre de ménages ne cesse de progresser depuis 1975, malgré la baisse de population du début des années 2000;



La commune de Nuillé n'est pas épargnée par le phénomène de "dessalement" de la population. Le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de façon importante sur les 30 dernières années à Nuillé pour passer de 3,9 en 1975 à 2,6 en 2009.

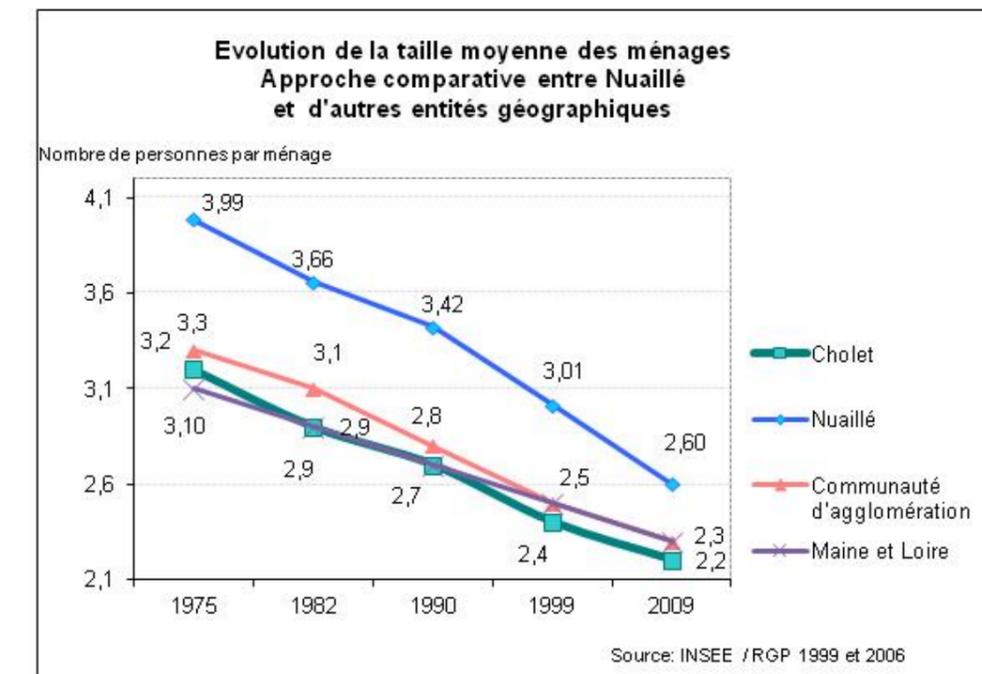
Ce phénomène concerne la majorité des communes françaises : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "dessalement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Il est à l'origine de la réduction de la taille des ménages, devrait tendre à se stabiliser sur la commune du fait de l'accueil, depuis 2000, de ménages (plutôt jeunes) ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir, favorisant le maintien d'un nombre important de grands ménages.

Les mutations relatives à la composition de la cellule familiale doivent trouver une traduction en termes d'adaptation de l'offre en logements, d'équipements et de services.

Compte tenu du desserrement de population observé au début des années '2000', les nouveaux logements créés ne permettaient pas de soutenir une croissance démographique, alors que le nombre de ménages sur la commune n'a cessé d'augmenter.

Toutefois, depuis 2005-2006, la commune connaît un renversement de situation soulignant ainsi la forte attractivité de la commune et l'arrivée de jeunes ménages avec jeunes enfants ou ayant pour projet d'en avoir.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

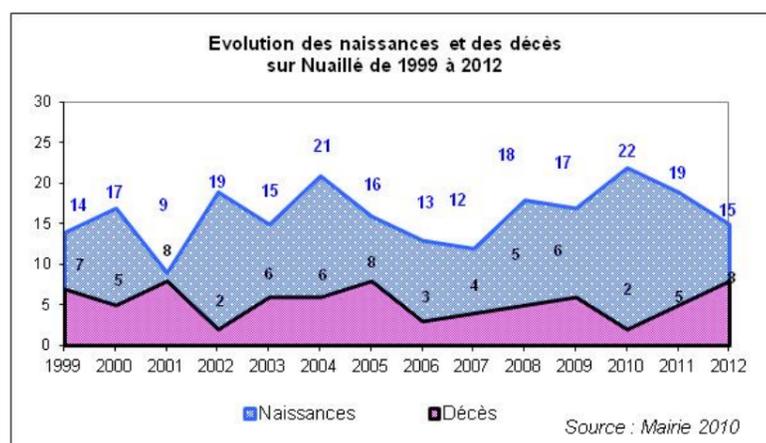
Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

**2.1. Un essoufflement démographique dans les années 2000 contrastant avec la forte croissance des décennies précédentes**

**2.1.3. Une population marquée par sa jeunesse, le maintien des naissances et des effectifs scolaires**

Le graphe ci-dessous illustre la natalité dont bénéficie la commune de Nuaille depuis 1999. Le solde naturel connaît deux pics de plus de 20 naissances en 2004 et en 2010. Le nombre de naissance participe amplement au soutien du niveau démographique communal, alors que le solde migratoire est négatif sur la même période.



La population de Nuaille est caractérisée en 2009 par sa relative jeunesse : 37 % des habitants ont moins de 29 ans (21,5% moins de 15 ans), et 22,7% entre 30 et 44 ans. L'arrivée entre 1999 et 2009 de jeunes ménages travaillant a permis un rajeunissement de la population.

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>662</b>	<b>100,0</b>	<b>677</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	145	22,0	145	21,5
15 à 29 ans	101	15,2	105	15,5
30 à 44 ans	149	22,6	155	22,8
45 à 59 ans	177	26,7	179	26,4
60 à 74 ans	76	11,5	65	9,6
75 à 89 ans	11	1,7	28	4,2
90 ans ou plus	2	0,3	0	0,0
0 à 19 ans	188	28,4	188	27,8
20 à 64 ans	419	63,3	429	63,4
65 ans ou plus	55	8,3	60	8,9

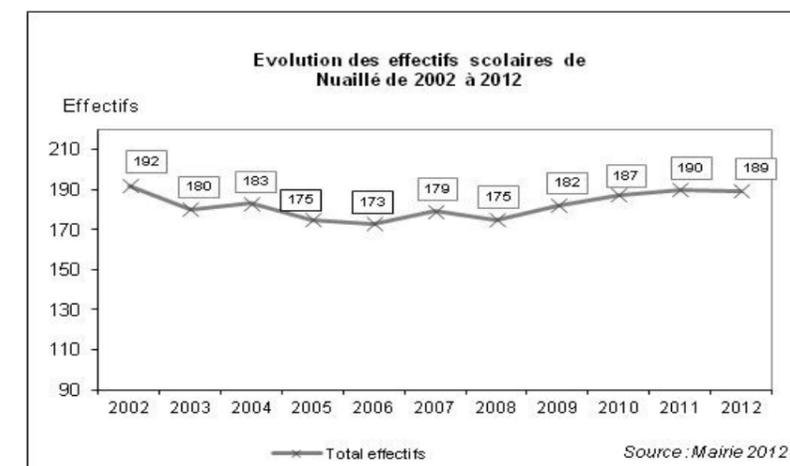
Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Il est cependant à noter que la part des retraités ou pré-retraités sur la commune est passée de 6,7% en 1999 à 12,4% en 2009

Le renouvellement des populations jeunes face à l'accroissement et au glissement des classes d'âges suivantes tendant vers un vieillissement de la population constitue cependant un enjeu fort pour la commune.

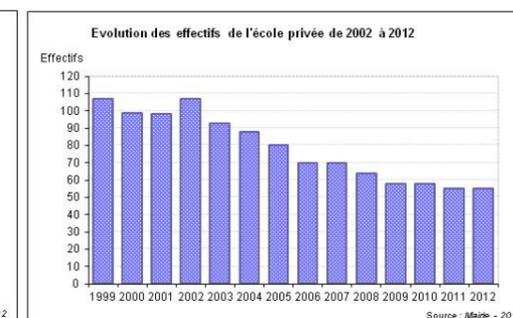
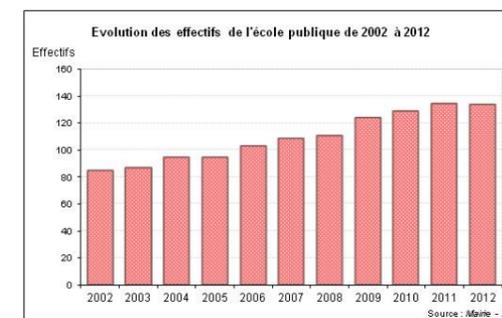
Les choix en matière d'offre en habitat auront des conséquences non négligeables sur l'apport de nouvelles familles sur Nuaille.

L'arrivée de jeunes ménages et le niveau élevé des naissances enregistrées sur la commune dans les années 2000 (16 naissances par an en moyenne) a favorisé le soutien des effectifs scolaires (192 élèves en 2002 et 189 en 2012).



**Le maintien du renouvellement naturel et l'arrivée de jeune ménages sur la commune constitue un enjeu majeur pour assurer le maintien des effectifs scolaires.**

Il est cependant à noter que cette augmentation d'effectifs profite essentiellement à l'école publique, les effectifs du privé étant en baisse.



Le positionnement des lotissements par rapport aux écoles (plus favorable à l'école publique), l'environnement de l'école publique plus favorable (équipements sportifs, loisirs, ...), l'absence de perspective de développement autour de l'école privée (liée à la limite communale avec Trémentines), et les nouvelles mentalités des arrivants sur la commune... sont autant de facteurs qui permettent d'expliquer ce phénomène.

## Titre 1

## Chapitre 2

## Caractères et identités de Nuaille :

## Un territoire pour quelle population?

## Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.2. Un nombre croissant de résidences principales et un maintien du rythme de la construction neuve depuis 2007

En 2009, le parc compte 507 résidences principales qui constituent 94,5 % du parc total de logements.

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>537</b>	<b>100,0</b>	<b>463</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	507	94,5	450	97,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	0,8	9	1,9
Logements vacants	25	4,7	4	0,9
Maisons	522	97,3	452	97,6
Appartements	13	2,5	8	1,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Sur les 107 nouvelles résidences principales implantées entre 1999 et 2009, seuls 4 sont des logements en appartements.

Le parc de logements de la commune est presque exclusivement composé de maisons individuelles et sa croissance repose essentiellement sur la construction de ce type de résidence.

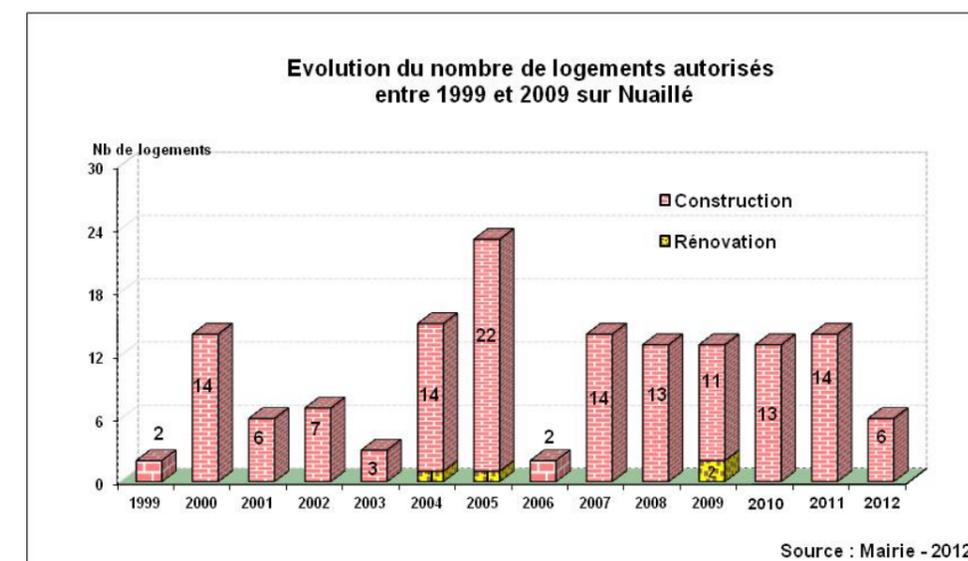
La proportion de résidences secondaires (4 en 2009) reste faible sur la commune, et a quasiment été divisée par deux depuis 1999.

Le faible taux de vacance est lié au fait que la pression immobilière est importante sur la commune et que les logements inoccupés ou vacants ne restent pas longtemps. De plus, les logements de la commune sont récents, la quasi-totalité ayant été reconstruits après les guerres de Vendée.

La commune est soumise au respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat du Choletais, ainsi qu'au SCoT du Choletais.

Plus de 2 ménages occupant des résidences principales sur 3 sont propriétaires en 2009. L'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur la commune (+ 57 nouveaux propriétaires entre 1999 et 2009).

Corrélée à l'évolution du solde migratoire et à la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de nouveaux ménages semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste cet accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1999 et 2009 (+57).



Le rythme de construction observé depuis 2007, environ 12 logements neufs par an, coïncide avec la commercialisation la première tranche de la ZAC de Guignefolle. La seconde tranche 2 (env. 60 logements) est en cours de viabilisation.

Aussi, la part de locataires a également augmenté entre 1999 à 2009, en particulier sous l'impulsion des opérations de logements locatifs H.L.M. Près de 2 logements sur 10 sont occupés par un locataire en 2009. La commune offre 48 logements sociaux en 2012, soit 8 de plus qu'en début d'année 2010.

La demande en offre locative demeure constante sur la commune. Le logement locatif constitue bien souvent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des ménages qui se solde généralement par une démarche d'accession. L'offre de locatifs pourra être développée en ce sens, dans un objectif de diversité sociale et générationnelle de la population.

## LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999		
	Nombre	%		Nombre	%	
<b>Ensemble</b>	<b>507</b>	<b>100,0</b>	<b>1 339</b>	<b>17</b>	<b>450</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	413	81,4	1 125	20	360	80,0
Locataire	92	18,0	210	6	83	18,4
dont d'un logement HLM loué vide	38	7,4	93	7	40	8,9
Logé gratuitement	3	0,6	3	20	7	1,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

## Titre 1

## Chapitre 2

## Caractères et identités de Nuaille :

## Un territoire pour quelle population?

## Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace

## 2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg

Les structures et formes urbaines traditionnelles (bourg)

Implanté sur un site de carrefour (axes Angers-Les Sables d'Olonne et Saumur-Les Sables d'Olonne), le vieux bourg formait à l'origine un village modeste regroupant quelques maisons le long des grands axes de communication.

A partir des années 70, le développement très rapide de l'agglomération s'est essentiellement opéré sous forme de lotissements successifs, témoignant ainsi d'une certaine maîtrise communale. Il s'est traduit par une urbanisation en couronne, qui a englobé le noyau ancien.

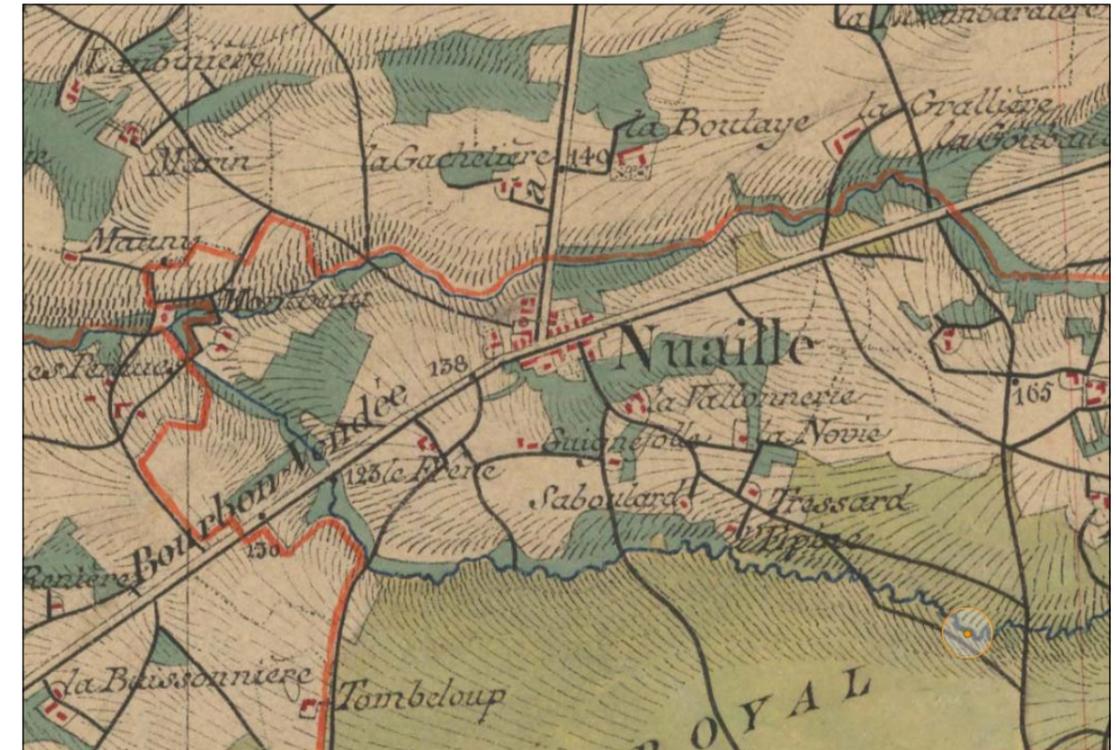


Le canevas d'origine du centre-bourg, de taille relativement modeste, présente une trame parcellaire relativement étroite, associée à un bâti ancien à caractère souvent jointif et dont le pignon ou la façade est la plupart du temps aligné sur l'emprise publique (cf. photo ci-contre). La densité née de cette trame caractéristique engendre une

certaine homogénéité architecturale et patrimoniale qui participe à l'identification du centre-bourg en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique. L'arrière des constructions anciennes implantées à l'alignement sur rue est en règle générale réservé aux jardins potagers privés (cf. photo ci-contre).



Cette trame urbaine contraste nettement avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées sur ses abords : la plus faible densité de ce tissu urbain a conduit à un véritable changement d'échelle du bourg, multipliant par plus de vingt son emprise initiale.



Carte de l'état-major XIXème siècle

Titre 1

Chapitre 2

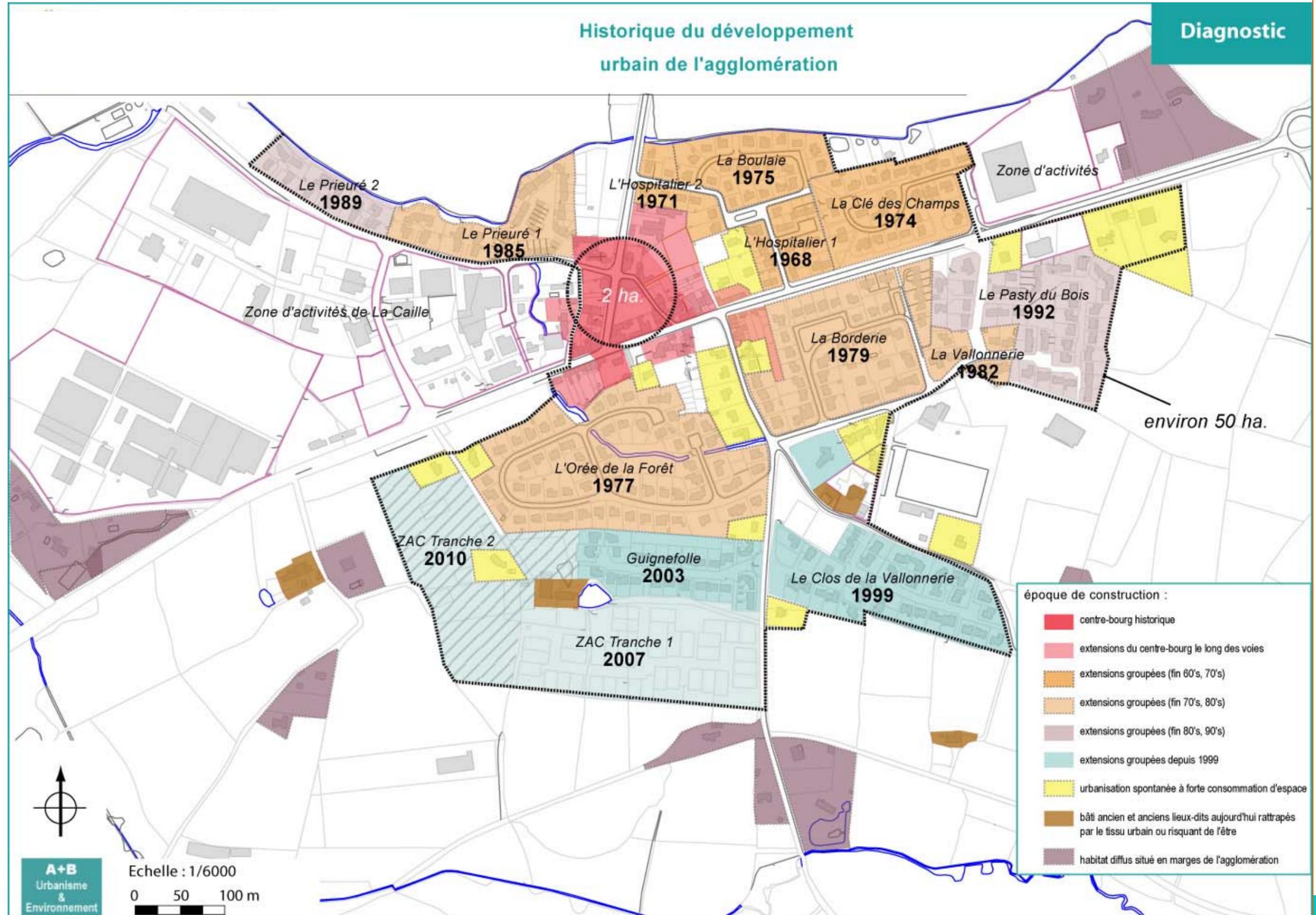
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

### 2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)

#### Les extensions récentes de l'agglomération principale

Décentré au Nord-Ouest du territoire communal, le bourg se situe en limite de Trémentines. Le développement s'est vite retrouvé contraint au Nord du bourg par la limite administrative avec Trémentines. La présence de la zone d'activités industrielles et artisanales de la Caille, de la station d'épuration sur la frange Ouest limitent les possibilités d'extension du bourg vers l'Ouest. L'ensemble urbain s'est développé vers l'Est, de part et d'autre de la RD 960, jusque dans les années '90'. Une seconde zone d'activités s'est développée le long de la RD 960 en entrée Est de l'agglomération. Le développement récent s'est ensuite porté vers le Sud du bourg (la tranche 2 de la ZAC de Guignefolle, dernière opération groupée en date, est en cours d'urbanisation).

L'agglomération englobe désormais des écarts auparavant isolés du bourg (Guignefolle, La Vallonnerie).

*Ancienne ferme de La Vallonnerie, désormais intégrée dans le tissu de l'agglomération*



Ces différentes extensions sont composées majoritairement de maisons individuelles implantées en retrait par rapport à la voie et généralement disposées au centre de leur parcelle. Cette implantation particulière engendre une impression de diffusion des volumes dans l'espace qui tranche avec la compacité de la trame originelle, en rompant notamment avec les volumes et les modes d'implantation caractéristiques des formes d'urbanisation traditionnelle. Les densités, plus lâches, contrastent avec celles du centre ancien (cf. carte ci-après).

Toutefois, quelques opérations, réalisées plus ou moins récemment, témoignent d'une volonté de densification. Aussi, l'opération du Prieuré 1 (1985 - cf. photo ci-contre) se caractérise par des densités comparables à celles rencontrées dans le centre-bourg.



Plus récemment la ZAC de Guignefolle se distingue également des opérations de lotissement 'plus classiques' afin une densité plus élevée, un traitement différencié des espaces collectifs et une structure viaire ménageant des possibilités de prolongement vers le Sud-Ouest et vers le Sud du bourg.

Jusque dans les années 2000, le développement rapide de l'agglomération s'est effectué dans le cadre du parcellaire agricole pré-existant, structuré par des haies bocagères, sans véritable recherche d'organisation urbaine permettant de hiérarchiser et de qualifier les espaces publics. Le lotissement de l'Orée de la Forêt (1977) reste par exemple caractéristique des opérations refermées (par la réalisation de voies en impasse), rendant difficile les liaisons inter-quartiers.

D'autre part, **les surfaces disponibles pour développer de nouvelles extensions de l'agglomération restent aujourd'hui très mesurées** (cf. carte page suivante). La proximité d'exploitations agricoles au Sud-Ouest du bourg, de zones humides et bocagères à l'Est et du massif forestier au Sud restreignent un peu plus les perspectives de développement du bourg. La proximité de la ligne de crête séparant le bassin versant du bourg (où est située la station d'épuration) de celui du ruisseau de Chez Blanche constitue également une limite naturelle qui complexifie les possibilités d'assainissement gravitaire.

Bien que restant maîtrisé, le développement urbain récent engendre un certain 'déséquilibre' du bourg au regard de sa polarité toujours clairement identifiable autour de la rue de la Libération et sa concentration de commerces ou de la place de la Rochejaquelein et son église.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)



Titre 1

Chapitre 2

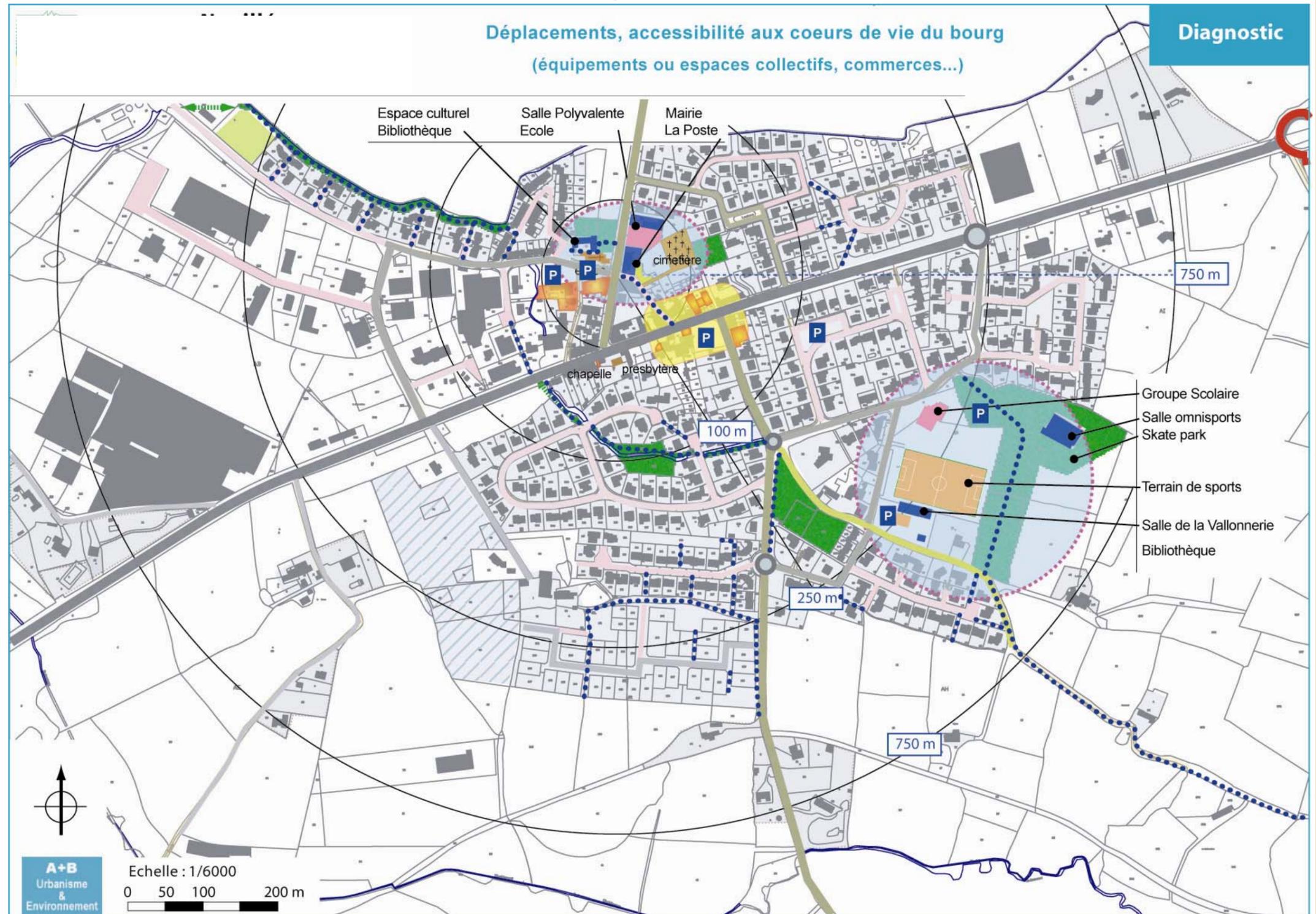
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

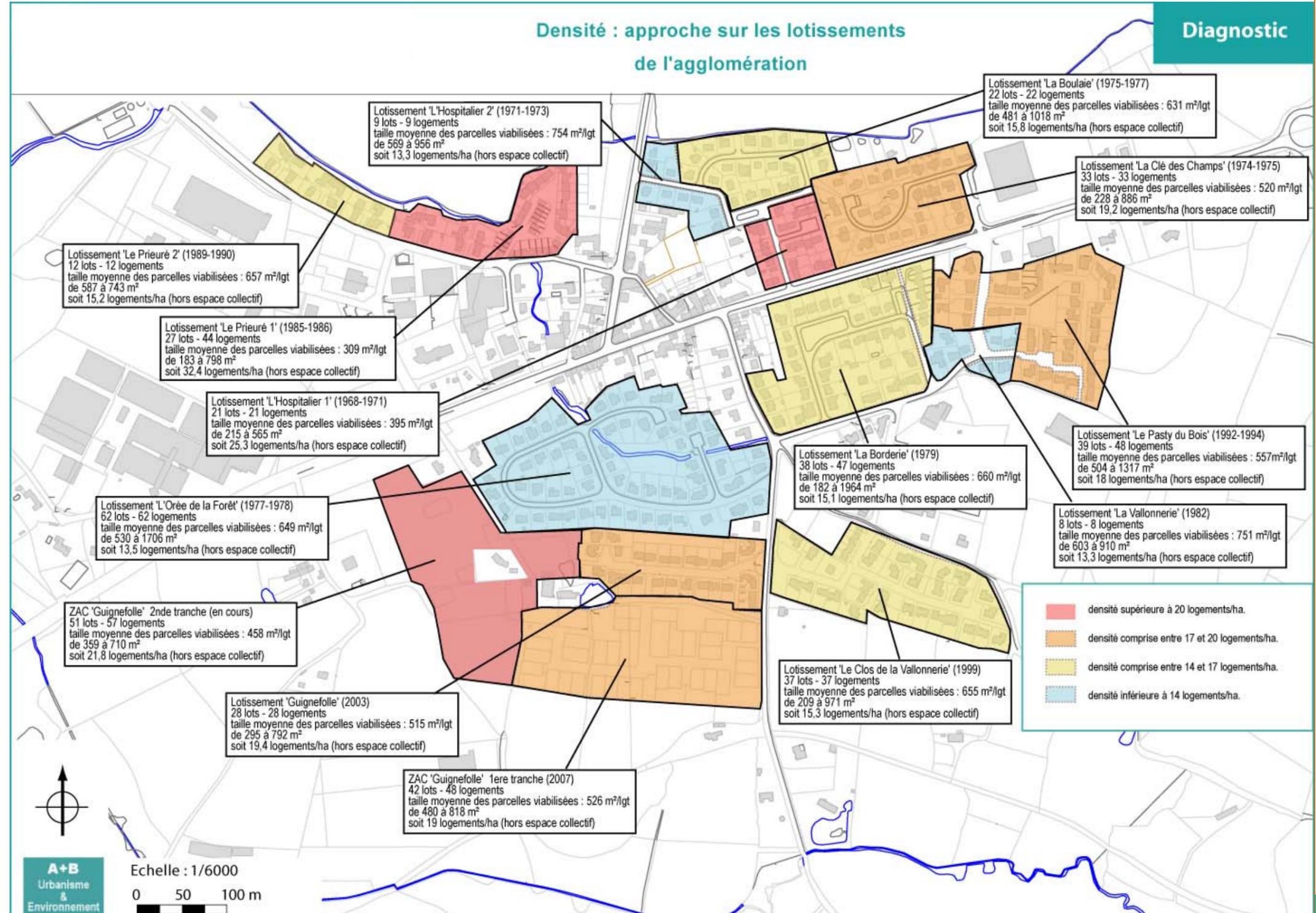
Un territoire pour quelle population ?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

La carte ci-contre présente différents types de densités rencontrées sur les lotissements. Une densité globale assez importante a permis de limiter les consommations excessives d'espace.

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

### 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

#### 2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)

##### Une consommation d'espace maîtrisée ces 10 dernières années

Estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2003-2012\*)

<u>Vocation</u>	<u>Surfaces consommées ** en m<sup>2</sup></u>
Habitat (extensions urbaines) 123 logements ( <i>lotissement et ZAC de Guignefolle</i> )	102 630
Activités économiques (3 nouvelles activités)	26 756
Equipements d'intérêt collectif	0
<b>TOTAL</b>	<b>129 386</b>

\*La viabilisation de la tranche 2 de la ZAC ayant débutée en 2011, la construction des habitations de la tranche 2 de la ZAC devrait s'étaler jusqu'en 2015 ou 2016. L'ensemble des surfaces ayant d'ores et déjà été prélevées au domaine agricole, celles-ci sont entièrement intégrées dans l'estimation des surfaces consommées.

\*\*Les éventuels logements réalisés sur des 'dents creuses' ou par divisions foncières, au sein d'une enveloppe urbaine déjà bâtie (zones U du bourg au POS), n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles et/ou naturels, n'ont pas été pris en compte dans les surfaces consommées ci-dessus.

Ce sont ainsi près de 13 ha. d'espaces agricoles/naturels qui ont été consommés par la commune entre 2003 et 2012 (cf. carte ci-contre - extrait du POS), exclusivement autour de l'agglomération.

En moyenne depuis 1999, environ 10 à 12 logements sont construits par an, pour une densité à l'hectare de près de 12 logements, avec une surface moyenne par logement de 830 m<sup>2</sup> environ (espaces collectifs compris).

Entre 2003 et 2012, les espaces uniquement consommés pour de l'habitat (soit 10,3 hectares) correspondent à la zone NAb du Sud du bourg.

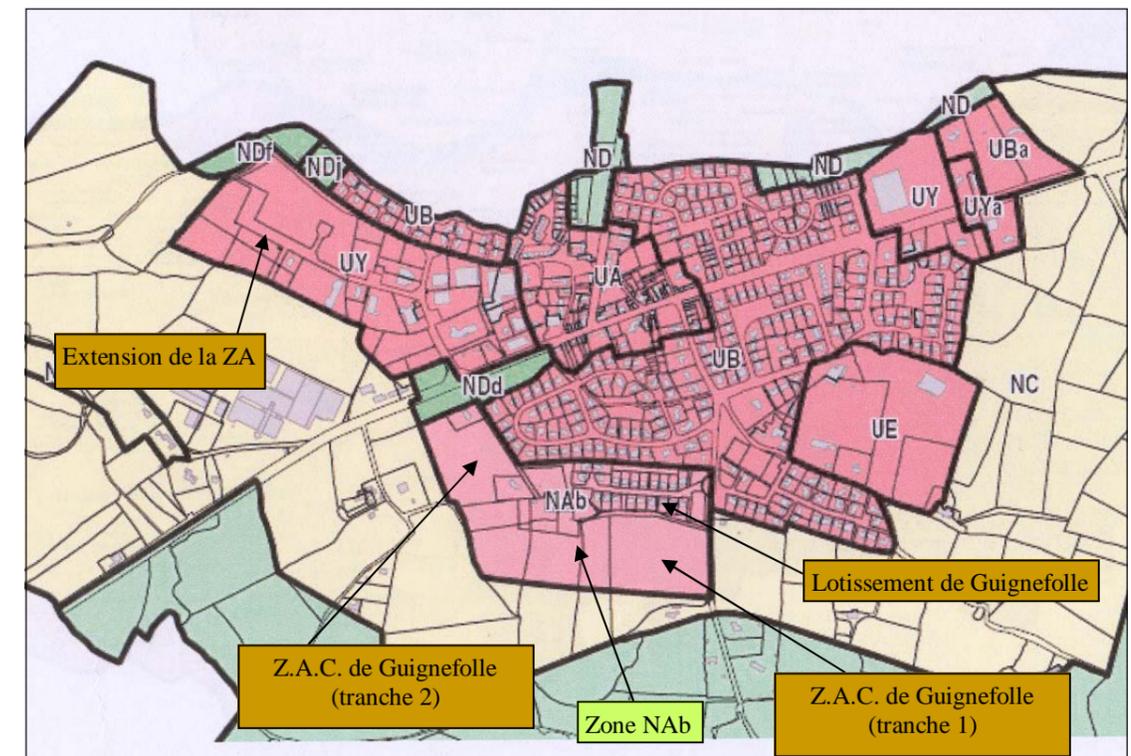
##### Consommation des surfaces classées en zones NA au POS révisé en 1997

Depuis l'approbation du POS en vigueur (1997), la commune a réalisé ou autorisé plusieurs lotissements :

- le lotissement Le Clos de la Vallonnerie en 1999 (37 lots dont 5 locatifs)
- Le lotissement de Guignefolle en 2003 (28 lots dont 6 locatifs)
- la ZAC de Guignefolle en 2007 (41 lots dont 8 locatifs pour la première tranche et 54 logements pour la seconde tranche).
- l'extension de la zone d'activités de la Caille (5 hectares), autorisée en 2000 et modifiée pour la CAC en 2003.

La zone NAb est aujourd'hui entièrement consommée (les habitations de la tranche 2 de la ZAC de Guignefolle sont en cours de construction).

La commune ne dispose plus, dans ce POS, de terrains voués à l'urbanisation.



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

### 2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)

#### De faibles capacités de renouvellement urbain

Si les nouveaux quartiers sont venus petit à petit épaissir le tissu urbain de l'agglomération qui s'était dans un premier temps développé le long des principales voies, quelques entités végétales non bâties sont toutefois encore identifiables en tissu aggloméré.

Au regard de la présence de bâtiments parfois peu qualitatifs, délaissés ou délabrés au sein du tissu urbain, des quelques rares logements vacants, ou encore de secteurs ou entités végétales non bâties au sein du tissu urbain, s'est posée pour la collectivité la question des capacités de l'agglomération à opérer un renouvellement urbain à la fois au sein du tissu urbain dense du centre bourg ou au sein de ses quartiers périphériques.

Le développement récent de la construction sur la commune (près de 3 logements sur 4 ont moins de 30 ans) limite toutefois le potentiel de reprise de logement.

D'autre part, la collectivité s'est interrogé sur les possibilités à plus ou moins long terme de délocalisation de sites d'activités situés au sein du bourg pouvant être reconverti en secteur d'habitat.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme représente également l'occasion de retrouver de nouvelles voies de liaisons piétonnes et cyclables.

De manière générale, la création de voies routières ou piétonnes, l'organisation d'un plan de déplacement cohérent, devront être recherchés afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de favoriser les échanges entre le centre et les secteurs de développement en devenir.

Parmi les secteurs stratégiques de recomposition urbain, figure notamment le site de l'ancienne station service rue de la Libération, à proximité du presbytère (cf. photos ci-contre).



Il constitue un enjeu non seulement de revalorisation d'un espace de 'friche urbaine' en cœur de bourg, mais également de cohésion urbaine avec les secteurs d'habitat Sud, et plus particulièrement avec le lotissement de l'Orée de la Forêt



## Titre 1

## Chapitre 2

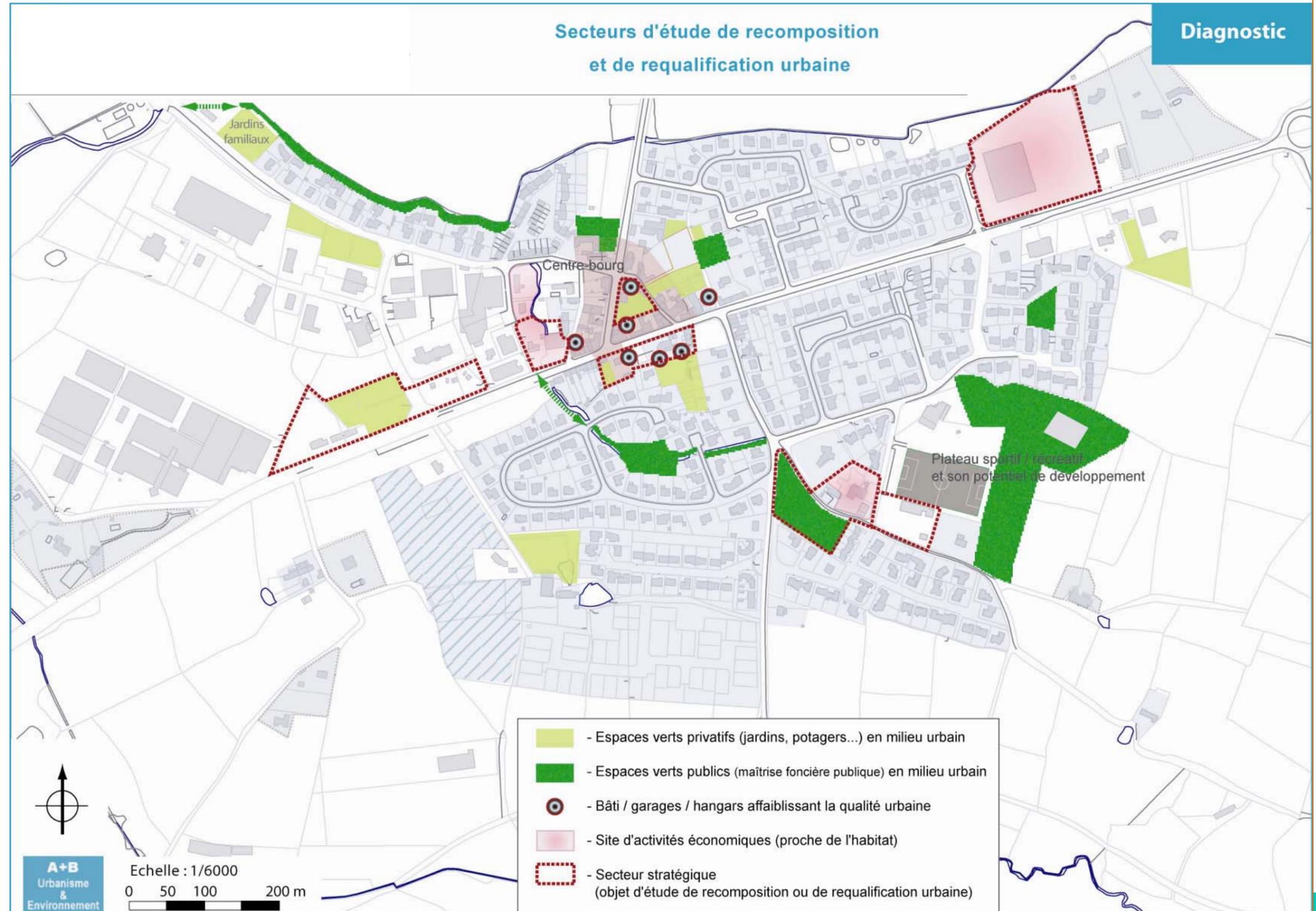
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

### 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

#### 2.3.1. Un développement urbain relativement maîtrisé sur le bourg (suite)



## Titre 1

## Chapitre 2

## Caractères et identités de Nuaille :

## Un territoire pour quelle population?

## Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

## 2.3.2. Conditions de déplacements sur le bourg : la traversée par la RD 960, porteuse de dynamisme ou contrainte de cohésion urbaine ?

La confrontation entre les flux de transit et les déplacements doux 'de proximité'

La proximité directe de la plupart des équipements regroupés au cœur de l'agglomération ou sur le secteur de La Vallonnerie permet de limiter les déplacements et œuvre donc en faveur d'une plus grande accessibilité et convivialité. Toutefois, **le fonctionnement urbain de l'agglomération reste fortement marquée par la césure de la RD 960**, impression renforcée par l'absence de traitement adapté pour la traversée de la voie par les piétons ou les cycles (cf. photo ci-contre).

Pourtant, la traversée de la RD 960 est inévitable pour :

- les piétons résidents dans les quartiers localisés au Sud et souhaitant se rendre au pôle d'équipements mairie / école privée / église,
- les piétons résidents dans les quartiers Nord et souhaitant fréquenter le pôle d'équipements d'intérêt collectif de la Vallonnerie (école publique, équipements sportifs, ...).

Afin de résoudre cette problématique, un projet de contournement du bourg est actuellement en cours de réflexion. Dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de la ZAC, un giratoire vient d'être aménagé en entrée Ouest du bourg. Il permet, outre la desserte du nouveau quartier d'habitat, de faciliter l'accès pour les Poids Lourds à la zone d'activités de la Caille.

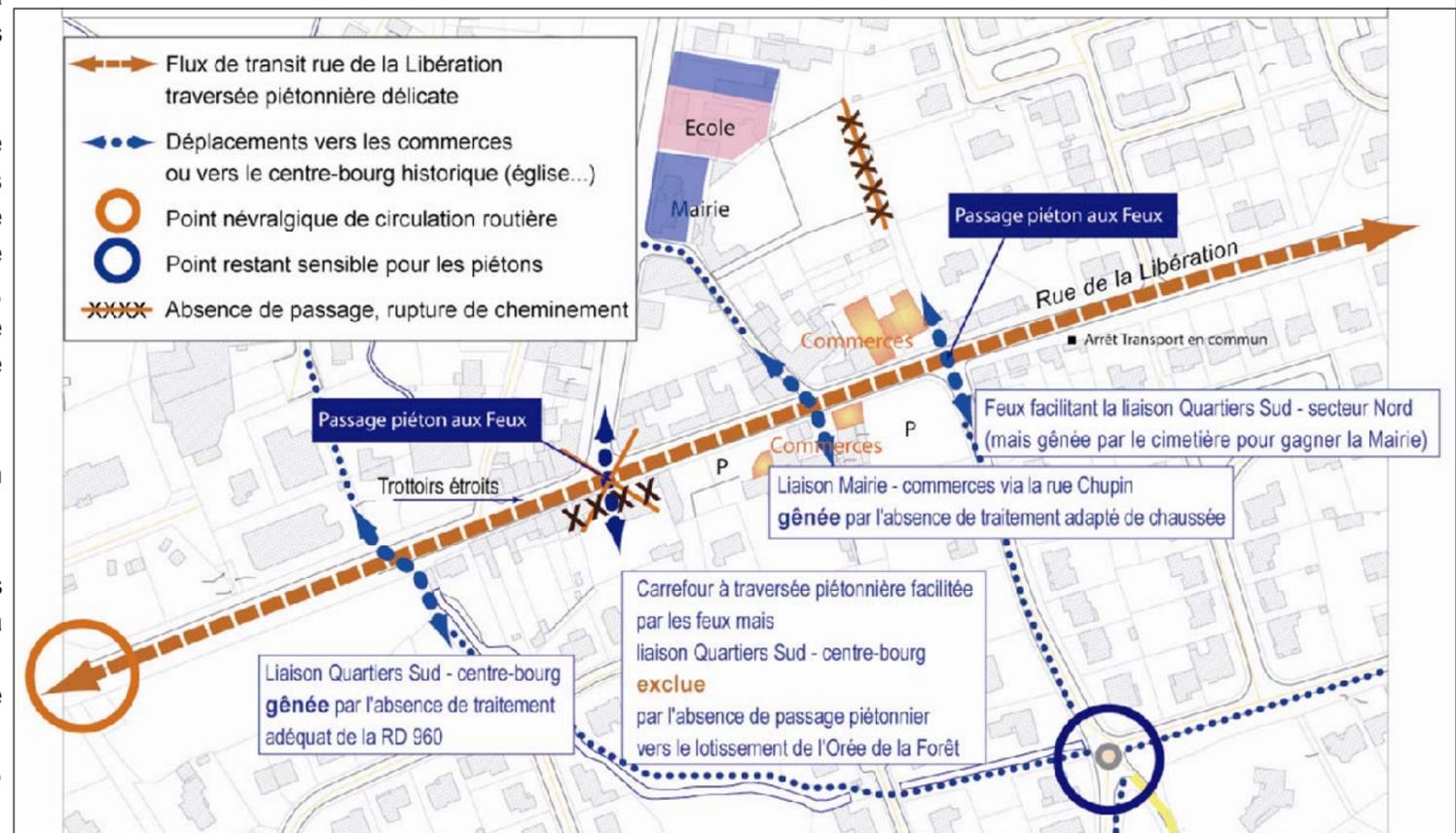
Les principales activités génératrices de flux en agglomération concernent :

- les activités scolaires et péri-scolaires,
- la fréquentation des commerces et services (essentiellement le long de la rue de la Libération)
- les activités sportives et récréatives (localisé au Sud-Est du bourg),,
- la desserte des activités économiques, notamment de la zone de la Caille.



Rue de la Libération

Sur le reste du territoire communal, la présence de hameaux et lieux-dits, hérités de la tradition agricole communale, implique le recours aux véhicules pour profiter des activités du centre-bourg (commerces, services, équipements dont écoles, ...).



Titre 1

Chapitre 2

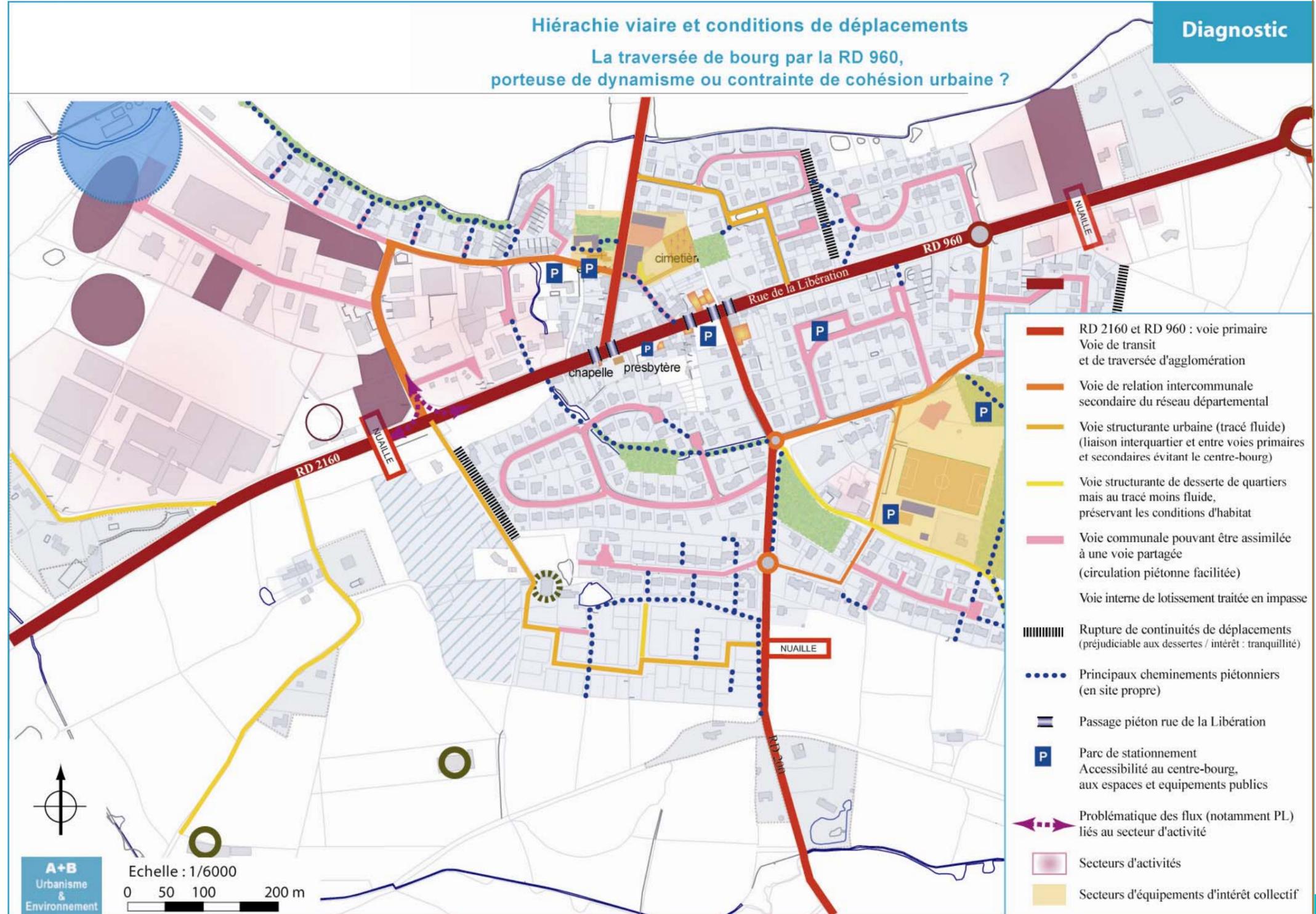
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.2. Conditions de déplacements sur le bourg (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Nuillé :

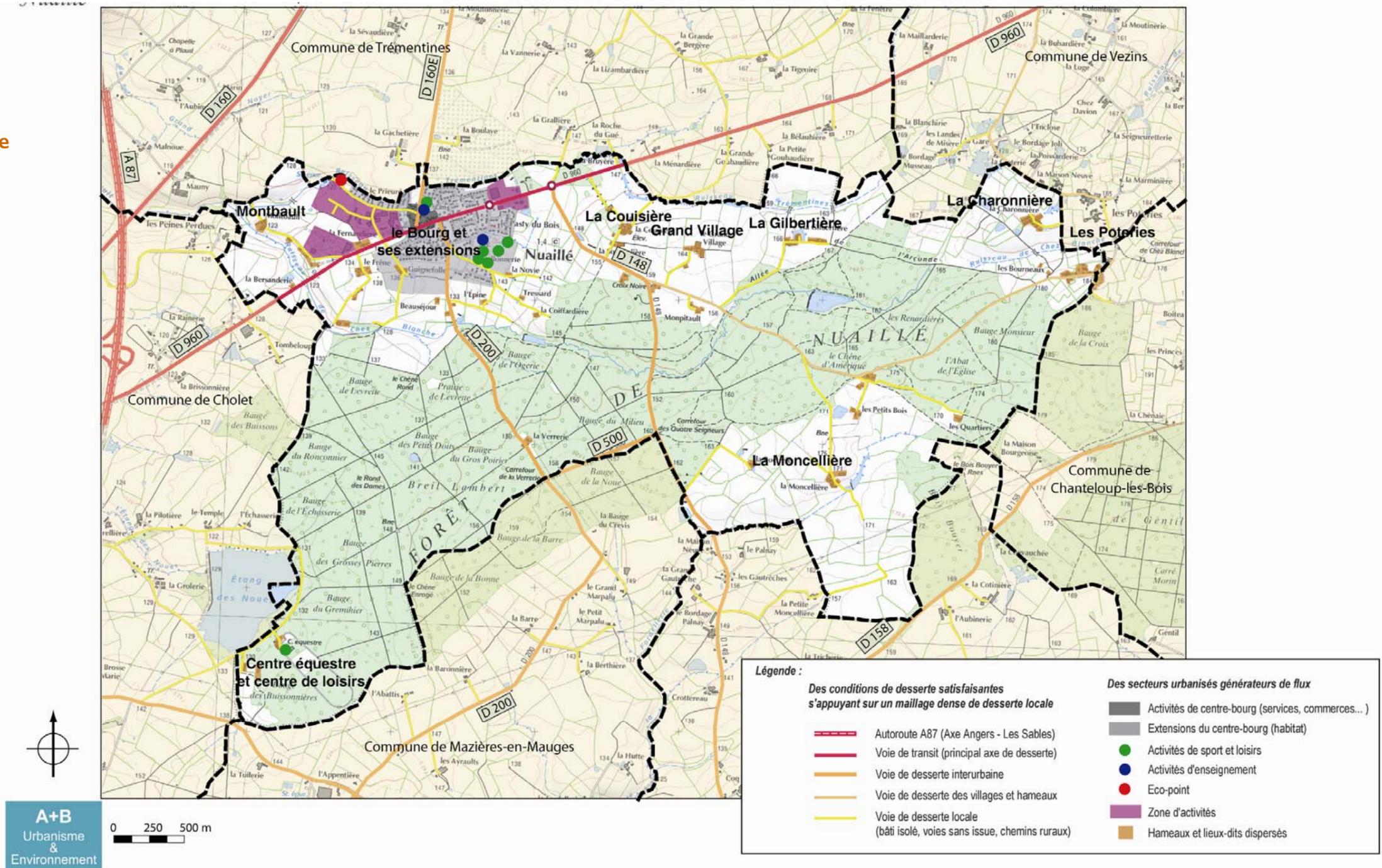
Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuillé sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.2. Conditions de déplacements sur le bourg (suite)

Activités ou secteurs générateurs de flux sur la commune



## Titre 1

## Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

### 2.3.3. Déplacements et accessibilité aux cœurs de vie du bourg

#### Des cœurs de vie et d'animations pour les habitants, répartis au sein du tissu urbain

Le cœur du bourg se caractérise par ses deux entités :

- un premier pôle d'intérêt collectif, autour de l'église et de la mairie,
- un pôle de commerces de proximité le long de la rue de la Libération, autour de laquelle se sont implantés la plupart des commerces et services du bourg,

Le développement récent de l'agglomération ayant eu tendance au fil du temps à se déporter vers le Sud tend à affaiblir la situation centrale de ce pôle (glissement du centre de gravité de l'agglomération vers le Sud). L'école privée a pu vraisemblablement en pâtir : l'évolution des effectifs scolaires en témoigne. Le maintien de la vitalité de ce pôle paraît essentiel dans l'équilibre urbain du bourg, puisqu'il représente un espace de vie et de convivialité plus spécifiquement pour les quartiers d'habitat situés au Nord de la rue de la Libération.

Un pôle d'équipements publics (salle communale, groupe scolaire public, équipements sportifs et de loisirs) s'est également développé en limite Sud-Est du bourg, en rive Sud de la RD 960. Le secteur est facilement accessible par liaisons 'douces' et bénéficie d'une aire de stationnement généreuse en places.

Tout comme le pôle commercial établi le long de la rue de la Libération, ce pôle d'équipements d'intérêt collectif formalise une centralité en s'affirmant en tant que centre de vie, à l'interface des secteurs d'habitat du bourg et des secteurs bocagers à l'Est de l'agglomération.

A noter également la présence de jardins familiaux rue de la Caille, au Nord-Ouest du bourg. Un projet de pôle intergénérationnel est également en cours à l'entrée du chemin des Quatre Seigneurs. Il permettra de faciliter l'accès à la cantine et à l'accueil périscolaire, tout en renforçant le potentiel d'animation du centre-bourg.



École public La Vallonnerie



Mairie de Nuaille  
Rue Germaine de Terves



Salle de La Vallonnerie

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.3. Déplacements et accessibilité aux cœurs de vie du bourg (suite)



## Titre 1

## Chapitre 2

### Caractères et identités de Nuaille :

### Un territoire pour quelle population?

### Analyse des dynamiques socio-démographiques

## 2.3. Les implications de l'attractivité de Nuaille sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

### 2.3.4. Une dispersion contenue de l'habitat en campagne

#### Les hameaux et lieux-dits

Autour du bourg et sur le reste du territoire de la commune, une ambiance rurale domine la perception du territoire. Avec le bocage, c'est un habitat dispersé, des fermes isolées (auxquelles se sont ajoutées quelques habitations dans les années '70') que l'on rencontre. Outre la présence de la forêt, l'activité agricole encore très présente marque de son empreinte le territoire. Une vingtaine de hameaux ou écarts sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal, regroupant environ 15 % de la population nuailleuse.

Le principal village des Poteries se répartit sur trois communes : Vezins, Chanteloup et Nuaille. La densité globale est de 99 habitants/km<sup>2</sup>.

Du fait de la présence de sièges d'exploitation mais également et surtout du fait d'une exclusion des possibilités de construction non liée aux activités agricoles hors agglomération actée par le document d'urbanisme en vigueur (POS adopté en 1997), la construction nouvelle en campagne est inexistante.

La plupart des hameaux sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme. Quelques bâtiments agricoles (encore en activité ou délaissé) identifient les principaux hameaux. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiment ancien en pierre).



Montbault

## **Chapitre 3**

### **La vie économique de Nuaille : Un territoire dynamique**

#### **Analyse des dynamiques économiques**



## Titre 1

## Chapitre 3

## Caractères et identités de Nuaille :

## Un territoire pour quelle population?

## Analyse des dynamiques économiques

### 3.1. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans et industriels de Nuaille... et influencée par la proximité du pôle choletais

#### 3.1.1. Un bon niveau d'activités sur la commune

##### Un niveau de services et de commerces satisfaisant

**Le tissu commercial** de la commune se révèle globalement satisfaisant. L'essentiel des commerces alimentaires de proximité (agence postale, boulangerie, épicerie, 2 salons de coiffure, bar-tabac, hôtel et restaurant...) permettant l'achat de premières nécessités sont présents sur la commune et d'assurer quelques services à la population.

Compte-tenu de la proximité de pôles urbains plus importants comme Cholet et sa zone commerciale qui est localisée à moins de 5 minutes de Nuaille et des problèmes de viabilité liés à l'insuffisance et la fragilité de la demande locale, le développement de l'offre commerciale sur la commune se limite aux besoins de proximité mais paraît suffisante et adaptée à l'heure actuelle.

Toutefois, l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune pourrait conforter encore cette donnée et non seulement rendre durable l'exploitation de commerces à Nuaille mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

Les commerces et services de proximité existants sont concentrés sur le centre-bourg.

##### Les équipements administratifs, scolaires et de loisirs

En ce qui concerne les **équipements administratifs**, la commune dispose d'une mairie, et de ses locaux techniques (rue de la Caille).

En terme **d'équipements scolaires**, la commune dispose d'une école publique primaire (école de la Vallonnerie » rue de la Borderie, à proximité des équipements sportifs), ) et une école privée (« Ange Gardien » localisée près de la mairie), recevant les élèves de maternelle au CM2 toutes les deux et bénéficiant d'une cantine scolaire commune. Un pôle multi-générationnel est en projet, ce pôle devrait accueillir une garderie périscolaire.

Pour le collège et le lycée, les élèves scolarisés fréquentent majoritairement l'établissement de Cholet. Des ramassages scolaires assurent les services du primaire, des collèges et des lycées.

En ce qui concerne les **équipements socioculturels et de loisirs**, la commune dispose actuellement de l'espace culturel de la Boissonnière, place de la Rochejaquelin, une bibliothèque et une salle polyvalente rue Germaine de Terves, une seconde salle polyvalente rue de la Vallonnerie du côté du stade,.

Sur le plan des **équipements sportifs**, la commune possède une salle des sports (La Roche Combrée) et un terrain de football.

Dans le secteur de l'étang des Noues sont également implantés :

- le centre de loisirs de l'étang des Noues géré par le Comité d'Animation Enfance (CAE) de Cholet, pour les enfants de 2 à 15 ans,

- le centre équestre Poney Club « l'Eperon des Noues ».

##### Une commune qui présente un tissu important d'entreprises

Une zone artisanale est présente à l'ouest de l'agglomération (ZA de la Caille) : une quinzaine d'artisans et d'industries y sont regroupés.

Le SCOT prévoit la création d'une grande zone d'activités stratégiques le long de la future voie de déviation de Nuaille (sur le territoire de Trémentines). Cette zone pourrait être reliée à celle existante de la Caille, via la réalisation d'une voie routière. La mise en place de cette liaison est essentielle pour éviter une traversée des secteurs d'habitat du bourg de Nuaille.

Un site maraîcher jouxte la zone d'activités de la Caille, en entrée ouest de l'agglomération de Nuaille, et un autre site d'activités est présent en entrée est de l'agglomération, prenant tous les deux accès sur la RD 960.

## Titre 1

## Chapitre 3

## Caractères et identités de Nuillé :

## Un territoire pour quelle population?

## Analyse des dynamiques économiques

### 3.1. Une vie économique soutenue par les commerces, services, artisans et industriels de Nuillé... et influencée par la proximité du pôle choletais

#### 3.1.2. Un certain dynamisme économique sur la commune et un accroissement progressif des flux « domicile-travail »

La commune fait preuve d'un certain dynamisme sur le plan économique, même si la population active occupée tend à diminuer légèrement entre 1999 et 2009.

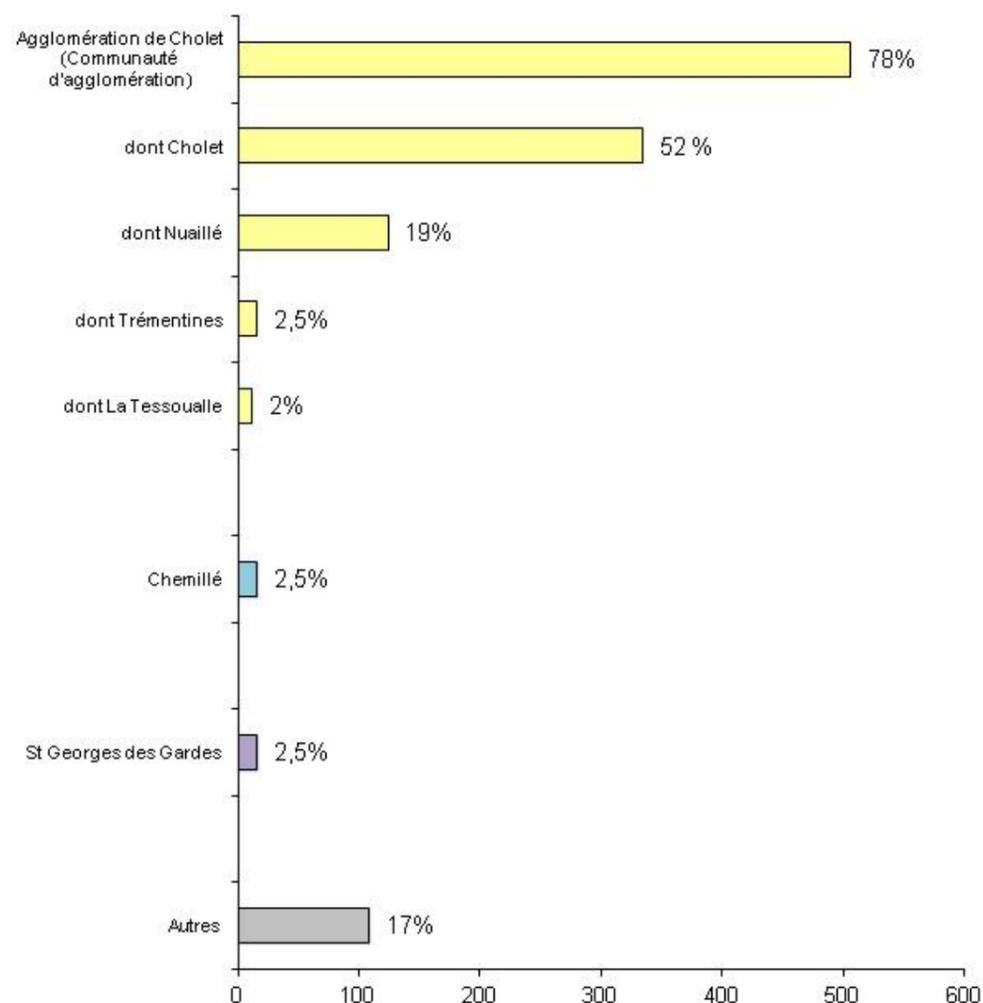
En 2003, la commune compte 702 actifs occupés, contre 737 en 1999, 599 en 1990, soit un gain de 100 actifs sur la période 1990 à 2009.

**Près de 9 actifs occupés de Nuillé sur 10 travaillent en dehors de leur commune d'origine**, leur part n'a cessé de croître depuis 1982 (de 75 % à 86 %). En 2008, d'après les chiffres de l'INSEE, la quasi-majorité d'entre eux travaillent sur la communauté d'agglomération : ceux-ci s'orientent en priorité sur la ville-centre de Cholet (plus de la moitié), Trémentines (2,5 %), Chemillé (2,5 %), St Georges-des-Gardes (2,5 %). La commune de Nuillé ne représente que 19 % des destinations.

La commune offre de nombreux emplois : 370 emplois en 2008, contre 273 en 1999. Il est à noter que 284 de ces emplois sont occupés par des actifs de l'extérieurs, c'est dire ne résidant pas à Nuillé (en 2009).

Le développement de la mobilité est une tendance générale qui peut être observée à l'échelle nationale : la hausse de la motorisation des ménages, la double activité et la spécialisation accrue des emplois se révélant être des facteurs déterminants en faveur de la délocalisation du lieu de vie par rapport au lieu de travail.

Principales destinations des actifs ayant un emploi résidant sur la commune de Nuillé en 2008



Géographie au 01/01/2011

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	933	974
Actifs en %	75,2	75,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	70,4	68,5
chômeurs en %	4,8	6,5
Inactifs en %	24,8	24,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,7	13,1
retraités ou préretraités en %	12,4	6,7
autres inactifs en %	4,7	4,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	933	702	75,2	657	70,4
15 à 24 ans	144	69	47,9	60	41,5
25 à 54 ans	565	542	95,9	512	90,6
55 à 64 ans	224	90	40,5	84	37,7
Hommes	462	360	78,0	341	73,8
15 à 24 ans	68	38	55,2	34	49,3
25 à 54 ans	277	275	99,3	261	94,5
55 à 64 ans	117	48	40,9	46	39,1
Femmes	472	342	72,4	316	67,0
15 à 24 ans	76	32	41,3	26	34,7
25 à 54 ans	289	267	92,6	251	87,0
55 à 64 ans	107	43	40,0	39	36,2

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

## Titre 1

### Chapitre 3

#### Caractères et identités de Nuillé :

#### Un territoire pour quelle population?

#### Analyse des dynamiques économiques

L'identité Nuillaise s'appuie sur la forêt qui couvre plus de la moitié de l'espace communal.

Située aux portes de Cholet et de la zone de l'Ecuillère, la commune renvoie un dynamisme démographique et économique.

Dans cette plus petite commune agricole de la CAC, se maintient, entre les bois et les espaces urbanisés, un espace agricole éclaté.

#### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale

*Un diagnostic agricole a été réalisé en 2005 par la Chambre d'Agriculture à la demande de la Communauté d'Agglomération du Choletais dans le cadre du SCoT. Le présent chapitre reprend, de manière intégrale, les éléments de ce diagnostic agricole. Les contacts pris avec les représentants de la Chambre d'Agriculture au printemps 2012 ont permis d'indiquer que la situation tel qu'elle était présentée en 2005 n'avait pas beaucoup évoluée sur la commune, les enjeux restant globalement les mêmes. La Chambre d'agriculture a toutefois mis à jour très récemment la carte de l'occupation des sols et la carte des exploitations, qui sont intégrées au présent chapitre.*

*Aussi, le bureau d'études A+B a rencontré de manière individuelle l'ensemble des agriculteurs de la commune à deux reprises au premier semestre 2012 afin d'échanger sur leurs attentes et sur le projet communal.*

##### 3.2.1. Un espace agricole réduit et éclaté

**Nuillé, avec 435 hectares de surfaces agricoles, est la plus petite commune agricole de la CAC en surface absolue et en proportion.** Pourtant, toutes surfaces confondues, la commune occupe le dixième rang devant Toutlemonde, Saint-Léger-sous-Cholet et Mazières-en-Mauges. Cette situation s'explique par la part prédominante du massif forestier sur la commune. **Les bois couvrent 726 hectares soit 53 % de la surface communale contre 32% seulement pour les surfaces agricoles.** C'est, en proportion, la commune la plus boisée de la CAC et, en surfaces concernées, la deuxième derrière Chanteloup-les-Bois qui compte 1 182 ha de boisement. C'est aussi la seule commune de la CAC où la part des boisements est supérieure à la part des surfaces agricoles, qui sur la CAC représentent 69 % de la surface totale.

**Les exploitations agricoles siégeant sur Nuillé ne mettent en valeur que 191 ha sur la commune, soit 44% de ses surfaces agricoles,** contre 80 % en moyenne sur la CAC. Le solde est valorisé par des exploitations voisines de la CAC, principalement Toutlemonde et Cholet, puis Trémentines, Vezins, Mazières-en-Mauges et Chanteloup-les-Bois. Là encore, c'est une des multiples particularités de cette commune hors norme. **A l'échelle de la CAC, c'est la seule commune où le taux de pénétration de l'extérieur est supérieur à l'emprise des exploitations communales.**

D'autre part, Nuillé ne possède pas de surfaces mises en valeur par des exploitations extérieures à la CAC. **La commune a le taux de pénétration global le plus élevé de la CAC avec 56% contre 20% en moyenne,** mais le taux de pénétration extra-CAC le plus faible avec 0% contre 10% en moyenne.

**La position géographique de la commune explique en partie cette situation.** Nuillé a six frontières avec des communes voisines de la CAC. C'est, de plus, la seule commune qui ne possède aucune frontière avec des communes extérieures à la CAC. En outre, la configuration de la commune et son important massif forestier segmentent l'espace agricole. Une poche au Sud de la forêt est tournée vers Toutlemonde et une longue bande au Nord est captée et attirée à l'Ouest par Cholet et au Nord et à l'Est par Trémentines, Vezins et Chanteloup-les-Bois.

**Par ailleurs, les exploitations agricoles de Nuillé valorisent 42% de leurs surfaces à l'extérieur de la commune,** principalement sur Cholet, Vezins et Trémentines. **C'est le taux d'export le plus élevé de la CAC** devant Toutlemonde (34%) et Saint-Léger-sous-Cholet (29%), la moyenne s'élevant à 15%. C'est aussi, avec Cholet, une commune où les agriculteurs n'exploitent pas à l'extérieur de la CAC.

## Titre 1

## Chapitre 3

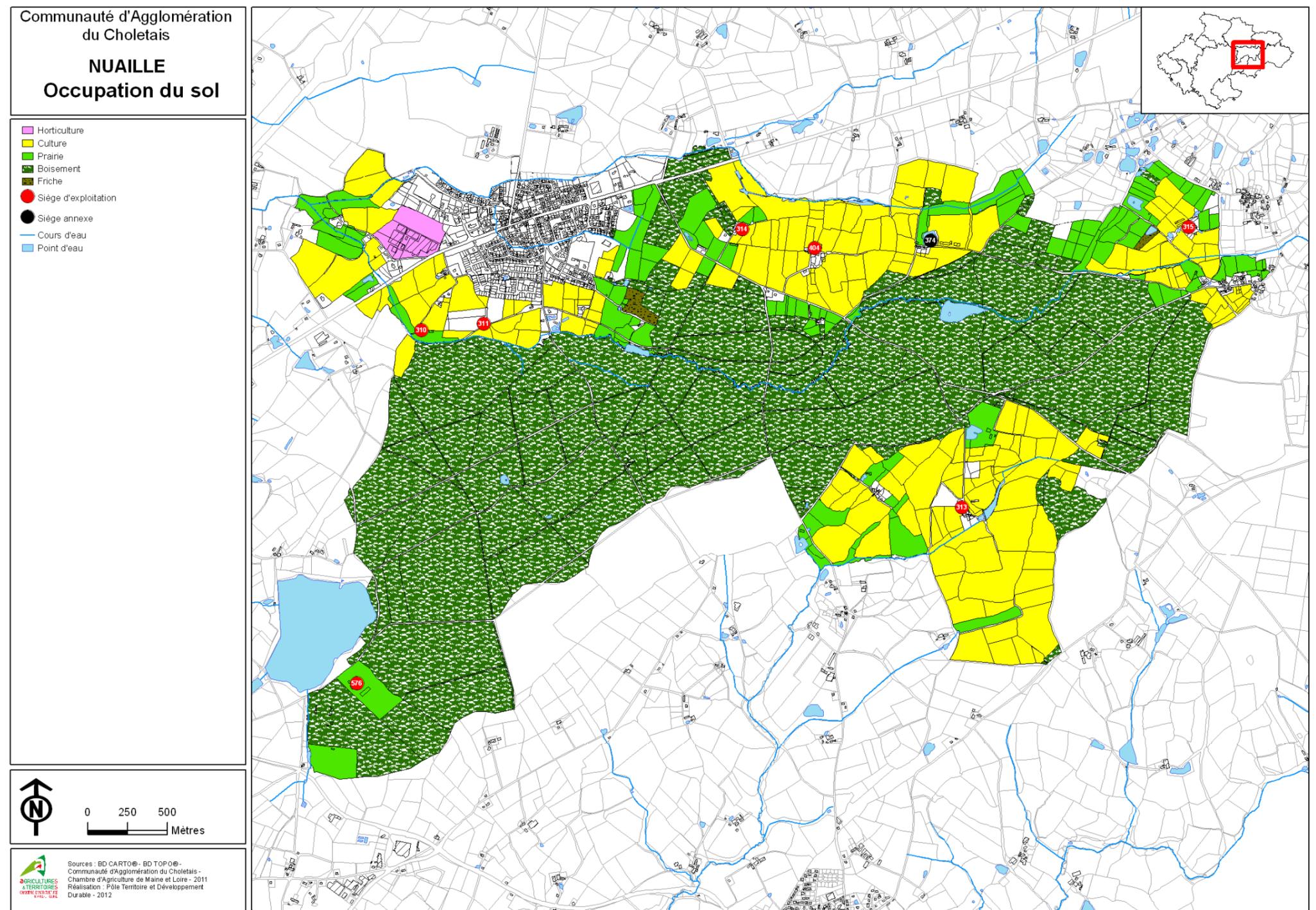
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale

#### 3.2.1. Un espace agricole réduit et éclaté (suite)



## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.2. Une entreprise de 8 personnes

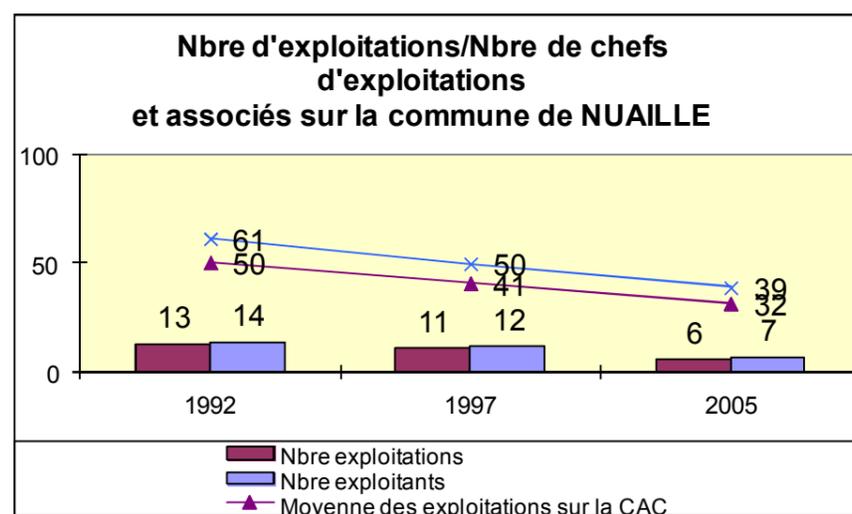
**8 chefs d'exploitation** et associés gèrent l'espace agricole et animent les **6 exploitations communales** (cf. carte page suivante).

Depuis 1992, le nombre de chefs d'exploitation a néanmoins chuté de 50% et celui des exploitations de 54%.

**C'est ainsi la moitié des outils de travail et des actifs agricoles qui a disparu en 13 ans.**

Elle sous entend aussi la disparition d'exploitations individuelles, celles-ci disparaissant au même rythme que les exploitants.

Nous recensons une entreprise de 51 salariés, les Pépinières Challet-Hérault (35 000 m<sup>2</sup> de serres), localisé en entrée Ouest d'agglomération, le long de la RD 960. Les établissements Challet-Hérault sont spécialisés dans la production du chrysanthème.



**Cette commune se situe très au-dessus de la moyenne communautaire** si nous comparons les chiffres locaux aux moyennes de l'agglomération choletaise (-37% d'exploitants et -38% d'exploitations), ce qui s'explique par une **pyramide des âges décalée avec une population plus âgée que la moyenne CAC ces 13 dernières années.**

L'évolution similaire du nombre d'exploitants et d'exploitations traduit une faiblesse du taux de renouvellement avec un besoin réel de consolidation des entreprises restantes.

Titre 1

Chapitre 3

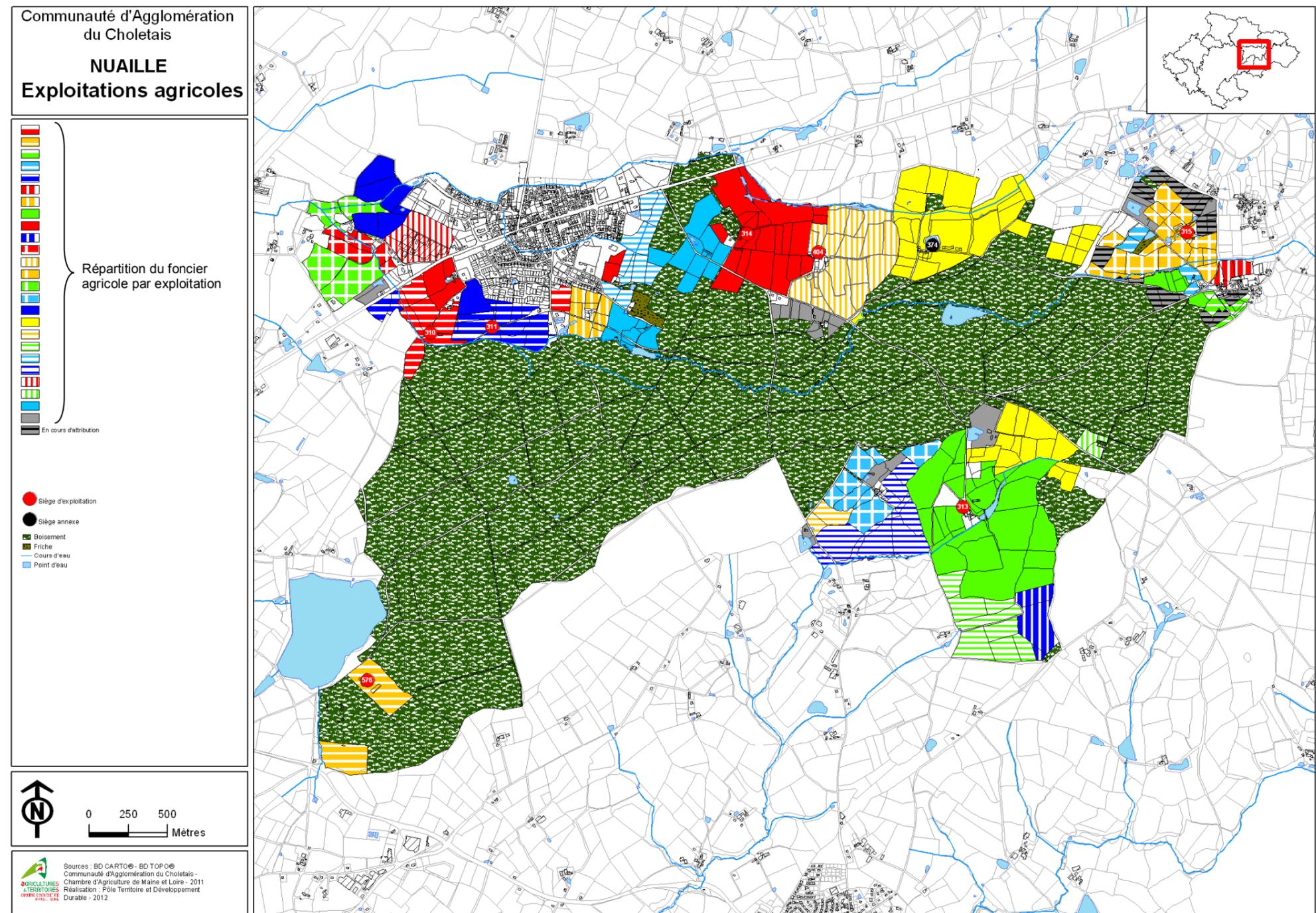
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

3.2.2. Une entreprise de 8 personnes (suite)



## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

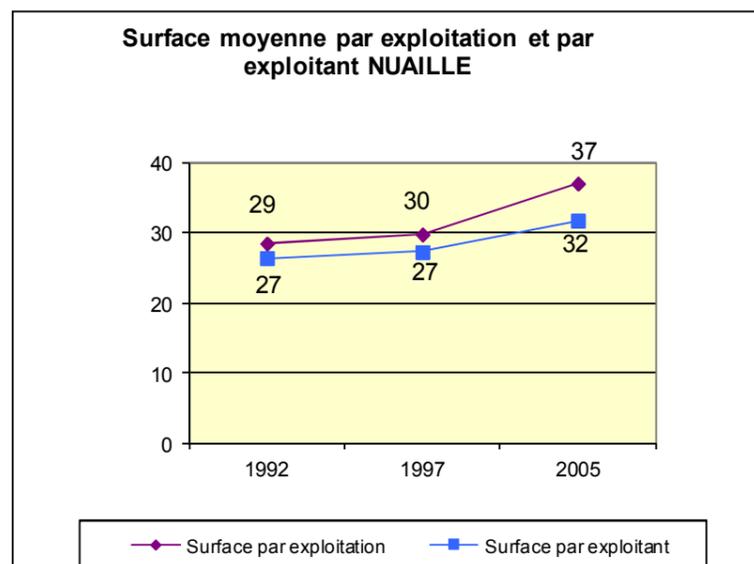
#### 3.2.3. Des fermes de taille très différente

Cette baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant **une tendance à l'agrandissement des structures agricoles.**

**La surface moyenne par exploitation est de 37 ha** contre 52 ha au niveau CAC **et de 28 ha par exploitant** (en intégrant les conjointes associées d'exploitation) contre 39 ha en moyenne sur la CAC.

Cette moyenne cache cependant de fortes disparités. De petites structures foncières (moins de 20 ha) avec des pluri-actifs côtoient des structures plus importantes (120 ha). Cette moyenne, basée sur un échantillon réduit, perd en signification.

*N.B. Le graphique ci-après présente une surface moyenne par exploitant différente car elle n'intègre pas les conjointes associées par souci de cohérence avec les relevés de 1997 et 1992.*



**Ainsi, en 13 ans, la surface moyenne des exploitations a augmenté de 65%** (49% en moyenne sur la CAC) **et la surface moyenne par exploitant de 52%** (50% au niveau de la CAC).

La commune est essentiellement animée par des exploitations individuelles (50%) auxquelles il nous faut rajouter les EARL « individuelles » soit au total, 84% des exploitations ayant un seul actif agricole.

**16% des exploitations ont une surface supérieure à 60 ha** soit une donnée inférieure à la moyenne CAC (37%). Nous sommes donc sur des exploitations communales de petite taille qui côtoient des exploitations extérieures avec un foncier plus conséquent.

**Le parcellaire des exploitations agricoles est globalement bien structuré.** Les situations sont variées sur la commune. En couronne du bourg, ou à l'Est vers les « Poteries », les îlots sont moins compacts. Dans le reste de l'espace agricole, les parcellaires sont bien regroupés notamment autour des sièges d'exploitation existants. La commune n'a pas connu de remembrement. L'amélioration des structures s'est faite progressivement en s'appuyant sur des noyaux déjà bien constitués.

L'organisation et le « partage » du foncier sur la commune n'induit pas systématiquement de liens professionnels. **Ces derniers s'organisent essentiellement à travers le réseau CUMA** et l'entraide, en particulier pour les chantiers d'ensilage. Il n'y a pas de CUMA sur la commune.

## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.3. Des fermes de taille très différente (suite)

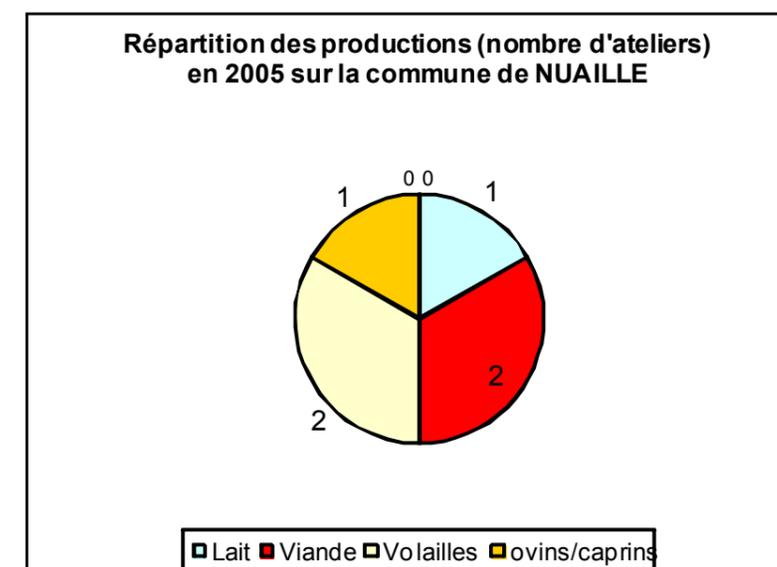
Les communes de l'Est travaillent avec La CUMA de Vezins . Au sud du bourg ou à l'Ouest, il n'y a que deux sièges d'exploitations dont l'un est entrepreneur de travaux agricoles pour l'ensemble de la commune. Les exploitations Choletaises travaillent avec leurs propres CUMA. Enfin, au Sud, l'entraide s'organise avec Toutlemonde.

L'accès aux parcelles, aux Cuma et aux organismes technico-économiques induit un nombre important de **déplacements agricoles**. Ces derniers sont parfois difficiles sur la route étroite de Toutlemonde.

#### 3.2.4. Une activité élevage

L'élevage reste prédominant sur Nuaille, les principales activités ou productions étant liées au lait, à la viande, aux volailles et brebis. Une exploitation cumule deux productions (Hors sol + viande).

L'élevage bovin qui a fait la notoriété du choletais reste présent sur cette commune avec 50% des exploitations pratiquant cette activité (contre 77% en moyenne sur la CAC), soit en production viande, soit en production laitière.



Deux exploitations ont un atelier viande et une exploitation un atelier lait.  
Deux exploitations ont un atelier hors sol avicole.

## Titre 1

## Chapitre 3

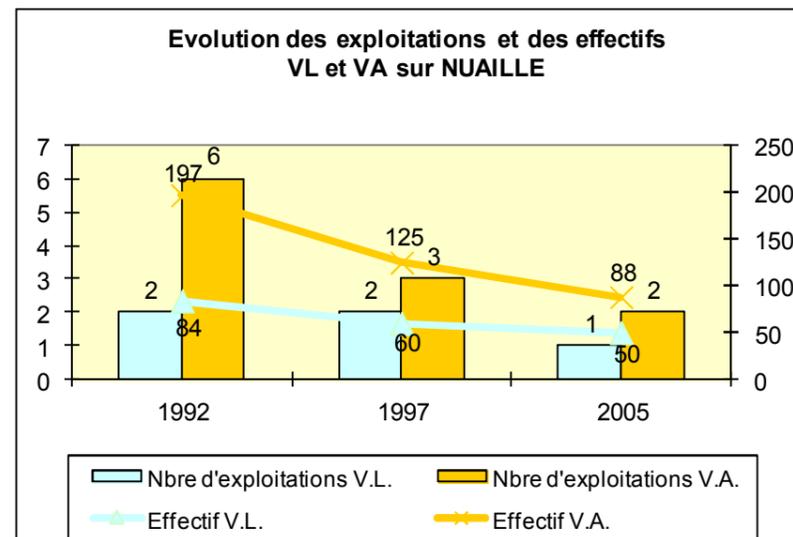
Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.4. Une activité élevage (suite)



Quand nous observons les évolutions de ces productions depuis 1992, cette prédominance de l'activité élevage bovin reste réelle mais nous constatons une baisse de représentativité de 10% pour cette dernière. Les productions hors sol ont parallèlement augmenté même s'il faut rester nuancé, notre échantillon étant très réduit.

L'effectif vaches allaitantes a nettement diminué depuis 13 ans (-55%) et nous sommes passés d'un effectif moyen de 33 vaches par atelier en 1992 à 44 vaches par atelier en 2005, soit 4 vaches de plus que la moyenne relevée sur la CAC.

L'effectif vaches laitières a sensiblement baissé depuis 1992 (-40%) mais les ateliers sont passés de 42 vaches à 50 vaches en 13 ans, soit un effectif supérieur à la moyenne CAC (35 vaches par atelier en 2005).

Une exploitation ovine vient compléter cet échantillon.

L'occupation des sols traduit la vocation d'élevage bovin de la commune. L'essentiel des surfaces est réservé à l'alimentation du bétail. Les surfaces en maïs fourrager et en prairies représentent 79 % des surfaces des exploitations. Les céréales occupent le solde et s'inscrivent également pour partie dans la surface fourragère (autoconsommation et paille) **Les prairies couvrent 63 % des surfaces.** La part des prairies est légèrement inférieure à la moyenne CAC (69%), en particulier pour les prairies permanentes (17% contre 21%).

Les sols de la commune sont appuyés sur des roches métamorphiques, des métarhyolites. Ces schistes ont donné des sols limono argileux hydromorphes, acides et également séchants. **Le potentiel limité de ces sols pour les grandes cultures a été modulé par le drainage et l'irrigation.** Près de 50 hectares sont drainés, une surface équivalente est également irrigable. Environ 1 hectare sur deux est drainé et irrigué.

## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population ?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.5. Une diversification inexplorée

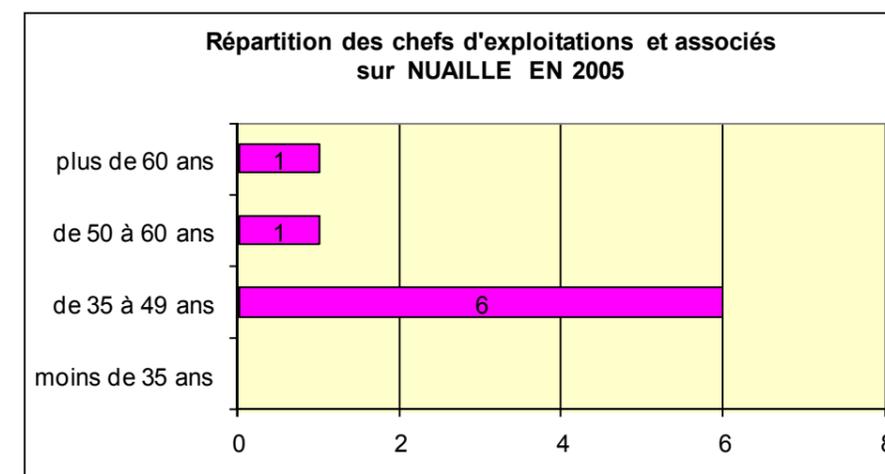
La diversification à la ferme est peu développée sur cette commune avec une exploitation réalisant une partie de ses débouchés viande bovine en vente directe. C'est une caractéristique de la CAC de ne pas avoir d'offre conséquente en matière de vente de produits fermiers et d'hébergement à la ferme.

#### 3.2.6. Un devenir incertain pour un quart des exploitations

54% des exploitations et 50% des exploitants ont disparu depuis 13 ans. Les exploitations se sont agrandies sur cette période passant de 29 ha à 37 ha.

Actuellement, 25% des agriculteurs sont âgés de 50 ans ou plus (contre 38% en moyenne sur la CAC).

**2 agriculteurs sont donc concernés par le renouvellement à court et moyen terme.**



Quel est le potentiel de production de ces exploitants ? Quel part de foncier va être amené à changer de mains dans les années à venir ?

Nous vous renvoyons ci-après une approche pour les entreprises ayant un seul chef d'exploitation (individuelles et EARL « unipersonnelles »). Sur ces exploitations, la question du devenir de l'outil est effectivement posé.

## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuaille :

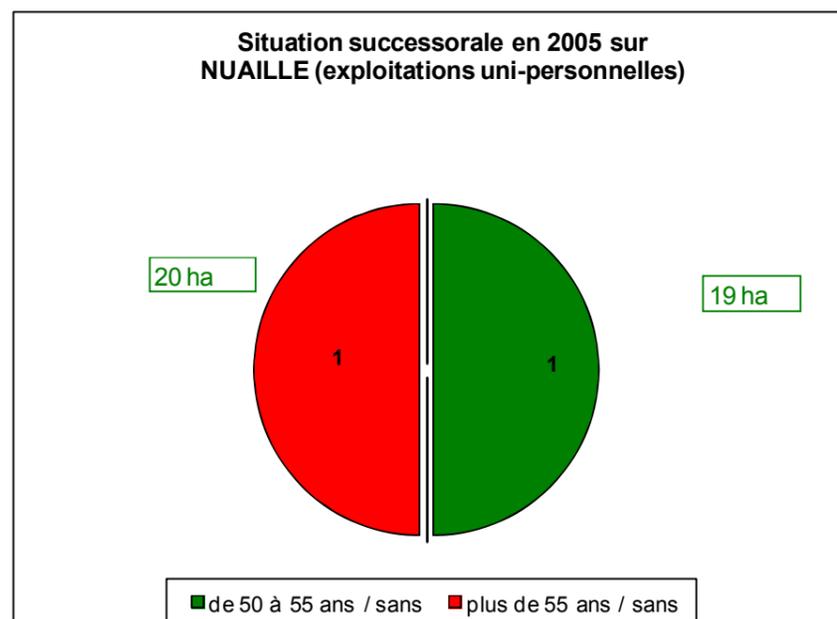
Un territoire pour quelle population ?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.6. Un devenir incertain pour un quart des exploitations (suite)

#### 3.2.7. Un espace agricole multifonctionnel



Sur les 2 exploitants concernés par la transmission de leur outil de travail, chacun est seul sur son entreprise ce qui pose la question du devenir de 2 exploitations communales (le quart des outils de travail). Un chef d'exploitation a de 50 à 55 ans et un plus de 55 ans. Aucun ne connaît son successeur, cette situation pouvant évoluer dans le temps. Nous sommes sur des outils de travail au foncier réduit sans cheptel bovin.

Très concrètement, il s'agit du devenir de 14% du foncier des exploitations communales.

#### La forêt linéaire

Si la forêt marque fortement le paysage de la commune, **le bocage participe également à l'identité paysagère de Nuaille et à son attractivité**. Cette forêt linéaire a été construite à l'origine à des fins d'aménagements agricoles. La trame bocagère s'est recomposée, ouverte et déstructurée en parallèle des évolutions des besoins de l'agriculture. Elle demeure un outil agricole participant au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et elle exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti-érosive, épuratoire, etc.).

La pointe Nord-Est de la commune est inscrite en ZNIEFF. C'est une zone bocagère faisant partie de l'ensemble des « Poteries ». La préservation de ce secteur bocager dense implique sa gestion par l'agriculture. Il semble nécessaire qu'il puisse conserver sa fonctionnalité agricole et rester adapté aux besoins des activités agricoles.

La valorisation économique du bois de la haie à travers la mise en place d'une filière bois-énergie ne rencontre pas un engouement important chez les agriculteurs. Ces derniers restent sceptiques quant à la rentabilité de cette filière et à leur disponibilité pour ce type de démarche.

## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuaille :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.7. Un espace agricole multifonctionnel (suite)

##### Un cadre de vie et de loisirs convoité

Les logements de tiers ont été identifiés dans l'espace agricole. **Le mitage est réduit sur la commune**, hormis en couronne péri-urbaine, espace en mutation progressive vers l'habitat.

L'habitat dispersé est issu de constructions neuves, de reprises de logement agricole ou de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles. Le POS de Nuaille a permis d'éviter toute aggravation du mitage en interdisant les constructions ex-nihilo et en encadrant les possibilités de transformation du bâti existant.

Seuls les agriculteurs sont autorisés à construire leur logement pour un usage professionnel. De ce fait, le monde agricole est impliqué dans la problématique du mitage en zone agricole.

La commune est également traversée par des sentiers de randonnées essentiellement situés dans le massif forestier. **La cohabitation entre tiers et activité agricole est sereine sur la commune**. Les plaintes peu fréquentes confortent toutefois l'idée de développer un dialogue constructif. La connaissance des besoins et attentes des uns et des autres est un facteur de cohésion.

##### L'équilibre entre développement urbain et agricole

Les agriculteurs ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Dans les régions d'élevage cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.

La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace. **L'enjeu est d'une part de préserver l'espace agricole du mitage et d'autre part d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants**. Les formes et densités urbaines ainsi que les politiques de planification dans le temps influent également sur les structures agricoles.

Un ensemble de contraintes entraîne la commune à développer ses habitations vers la forêt. Les espaces agricoles couronnant le sud du bourg sont amenés progressivement à changer de destination.

L'enjeu le plus sensible réside dans la présence d'un siège d'exploitation à « Guignefolle » (viande bovine) avec un foncier regroupé d'environ 15 hectares. La concertation engagée avec l'éleveur, double-actif, vise à rechercher à proximité des compensations foncières permettant une délocalisation du siège et de l'activité. Le point d'interrogation sur la carte des enjeux territoriaux préfigure ce projet.

## Titre 1

## Chapitre 3

Caractères et identités de Nuillé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.7. Un espace agricole multifonctionnel (suite)

Les parcelles agricoles restantes sont des terres volantes, des terres de loisirs ou des terres agricoles en déprise. Ces enjeux plus « modérés » ont motivé notre classement en « **espaces agricoles fragilisés** ». Les terres « volantes » situées à l'Ouest de la zone d'activités sont également fragilisées.

Une « **zone de confrontation** » est identifiée à l'Ouest du bourg afin d'alerter l'attention sur des enjeux sensibles liés à des outils agricoles fonctionnels et viables.

**L'atlas cartographique réalisé sur la commune est un outil d'aide à la décision.** C'est un observatoire du foncier agricole, outil de connaissance et de prospective. Il permet de mesurer directement et visuellement le poids et la place de l'agriculture ainsi que l'impact de projets structurants. Il favorise également la réflexion sur d'éventuelles réorganisations foncières ou la création de réserves foncières. Son efficacité implique une mise à jour régulière.

## Titre 1

## Chapitre 3

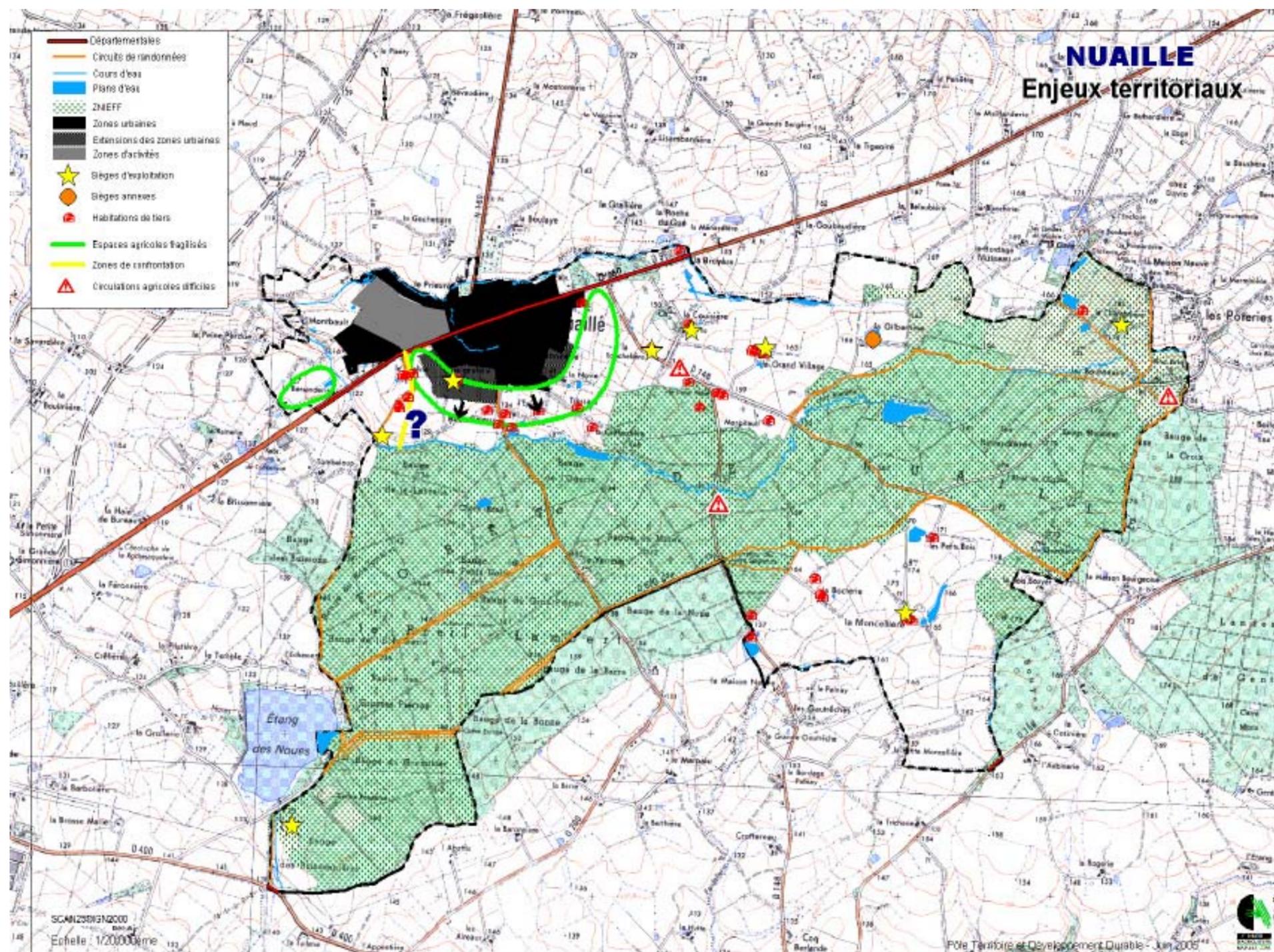
Caractères et identités de Nuillé :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques économiques

### 3.2. Une activité agricole présente dans l'économie locale (suite)

#### 3.2.7. Un espace agricole multifonctionnel (suite)





## Titre 2

# Parti d'aménagement et dispositions du Plan Local d'Urbanisme



## **Chapitre 1**

# **Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus

#### pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.1. Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, valant révision du Plan d'Occupation des Sols

La commune de Nuaille est dotée d'un P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols), initialement approuvé le 07 février 1997.

Prenant en compte les modifications réglementaires résultant notamment,

- de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, de la loi sur l'habitat du 2 juillet 2003, et du caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre aux exigences actuelles du développement de son territoire,
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération choletaise approuvé le 21 janvier 2008, SCOT avec lequel le P.L.U. devra être compatible,

la commune de Nuaille a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) – valant révision de son P.O.S. – en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2008.

Pour rappel, le lancement de l'élaboration du P.L.U. est initialement motivé par les motifs suivants :

- *la commune se doit de mettre en concordance son document d'urbanisme avec le SCOT, qui représente le document de référence pour tous les projets d'urbanisme et d'aménagement mis en œuvre dans son périmètre d'application,*
- *Le P.L.U. permet à la commune d'établir un diagnostic complet du territoire, de définir un projet global d'aménagement et de développement et de préciser le droit des sols.*

Cette étude s'inscrit dans le respect des principes d'aménagement définis par les articles L. 110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, en particulier sans exhaustivité :

- Assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbains et la préservation de l'espace rural ;
- Utiliser l'espace de façon économe tout en permettant l'accueil indispensable des nouvelles populations ;
- Prévenir les risques naturels et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures ;
- Protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages ;
- Préserver les activités agricoles et économiques, existantes et potentielles.

Par ailleurs la démarche devra prendre en compte une dimension territoriale pertinente et intégrer toute réflexion intercommunale.

De surcroît, depuis la délibération initiale ayant engagé l'élaboration du P.L.U., les Grenelles 1 et 2 de l'environnement ont notamment modifié les dispositions réglementaires relatives aux documents d'urbanisme.

La réflexion lancée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., appuyée sur une approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U.), a donc pris soin de définir un projet de développement et d'aménagement durables (P.A.D.D.) du territoire de Nuaille, des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et une traduction réglementaire du projet respectant les dispositions du Code de l'urbanisme régissant les plans locaux d'urbanisme, prenant en compte les orientations du SCOT de l'agglomération choletaise .

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

## 1.2. Conjuguer le développement de Nuaillé avec le maintien de son patrimoine et de son identité : cadre général du projet de territoire

### 1.2.1. Rappel des enjeux du développement de Nuaillé soulevés par le diagnostic

1er enjeu :

#### **Faire face aux convoitises et aux pressions liées au développement de l'agglomération choletaise**

Aux portes de Cholet, la Commune de Nuaillé s'inscrit dans la sphère de développement de cette agglomération.

Le massif forestier, couvrant plus de la moitié de la superficie communale, marque fortement de son empreinte l'image de Nuaillé, d'autant plus qu'il est proche du bourg.

Les paysages agricoles ceinturant la forêt, soulignent le caractère rural de Nuaillé, ceux insérés entre la forêt et l'agglomération confèrent des allures champêtres au bourg.

Ce patrimoine naturel, agricole et sylvicole peut susciter des convoitises et sa préservation doit faire face aux risques de pression liée à la proximité et au développement de l'agglomération choletaise.

2nd enjeu :

#### **Une impérieuse nécessité de maîtriser le développement et de gérer l'espace avec économie**

L'espace sur Nuaillé est particulièrement compté. Les capacités de renouvellement urbain restent limitées, celles du développement (urbain) du bourg sont étreintes.

Entre la limite communale et le ruisseau de Trémentines bordant le bourg au Nord, la zone d'activités économiques de la Caille à l'Ouest et la proximité de la forêt au Sud, dont la lisière est distante de 200 m environ de l'entrée sud du bourg, les possibilités d'extension du bourg sont limitées et créent des pressions fortes sur la ceinture agricole localisée au Sud et à l'est de l'agglomération actuelle.

La présence de terrains humides au Sud-Est du bourg contraint aussi les possibilités de développement urbain.

La ceinture agricole, espace de transition entre forêt et bourg, fait ainsi l'objet de toutes les attentions, d'autant plus que 2 sièges d'activités agricoles y sont présents.

Elle ne représente qu'une superficie de l'ordre d'une cinquantaine d'hectares, soit approximativement la surface de l'enveloppe urbaine à dominante d'habitat du bourg.



## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.2. Conjuguer le développement de Nuaille avec le maintien de son patrimoine et de son identité : cadre général du projet de territoire

##### 1.2.1. Rappel des enjeux du développement de Nuaille soulevés par le diagnostic (suite)

3ème enjeu :

#### ***Penser le développement urbain dans la qualité : choix de l'offre en logements et cible démographique, recherche de convivialité***

Les récentes évolutions de population montrent une certaine fragilité démographique communale, notamment liée à l'effet du desserrement des ménages et au déficit migratoire.

Le projet de développement n'a pas pour vocation à Nuaille de poursuivre des objectifs quantitatifs de population, mais il doit veiller à favoriser l'accueil et le maintien de jeunes ménages.

La production de logements reste nécessaire pour inciter à un renouvellement démographique, à l'arrivée de nouveaux enfants indispensables au maintien des écoles, au maintien de ménages participant à la vie locale.

La participation des habitants à la vie locale, à l'animation du bourg comme de la campagne, suppose aussi des orientations pour créer les conditions favorables à la pratique des espaces, préoccupation que doit poursuivre le P.L.U.

En ce sens, le retraitement d'espaces publics le long de la rue de la Libération par exemple, l'amélioration des conditions de déplacements sur le bourg et des liaisons avec la forêt, représentent des enjeux forts pour encore améliorer la qualité de vie des nuillais.

Face à ces enjeux, le projet de la commune, s'il veut s'inscrire dans une démarche de développement durable et de qualité, doit veiller à maîtriser ces dynamiques afin de préserver ce qui fait son attrait et la force même de son développement, à savoir son image et son identité.

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie, des ambiances ressenties dans le bourg, en campagne, de l'empreinte de la forêt, des prés et des terrains agricoles sur les paysages et le patrimoine communal, impose que le développement de Nuaille prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de son territoire.

Il en va du respect de la population en place, de la préservation d'une certaine convivialité ressentie dans la pratique des espaces urbains, du maintien de certains repères paysagers ou de l'évolution contenue et encadrée de l'urbanisation (dans le respect de la loi S.R.U., du Grenelle 2 de l'environnement et du de SCoT de l'agglomération choletaise) sous peine d'une modification trop brutale du cadre de vie et du tissu social de la commune.

Il en va aussi du respect des activités agricoles et sylvicoles, garantes de l'entretien du territoire naturel et du maintien de la qualité des paysages, de la préservation des continuités écologiques.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'identité nuillaise, le projet d'aménagement et de développement durables met en évidence les orientations directrices suivantes, déclinées en trois axes stratégiques rappelés en page suivante, répondant aux grands enjeux soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.2. Conjuguer le développement de Nuaille avec le maintien de son patrimoine et de son identité : cadre général du projet de territoire

##### 1.2.2. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Le premier axe stratégique fondateur du P.A.D.D., découle du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Il met l'accent sur la nécessaire préservation de la qualité des paysages, liée au patrimoine naturel, agricole :*

■ Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuaille,

*à savoir préserver :*

- la Forêt de Nuaille (intégrée au massif de Nuaille-Chanteloup), pour sa qualité paysagère, sa richesse écologique,
- les espaces boisés et agricoles, revêtant un intérêt non seulement paysager mais aussi économique,
- les haies, les arbres plus remarquables d'intérêt écologique et paysager, en particulier ceux rencontrés au sein de la ceinture bocagère au Sud-Est du bourg,
- des secteurs et prés humides, dont la zone Ouest des Poteries, les cours d'eau, étangs et mares (ceux qui présentent une valeur écologique),

*Cet axe stratégique du P.A.D.D. rappelle que la préservation des espaces naturels et agricoles, d'espaces inconstructibles, est indispensable au maintien des équilibres environnementaux, des continuités écologiques.*

*L'ensemble de ces milieux, à commencer par les réservoirs de biodiversité que sont la forêt et le secteur des Poteries, nourrit la biodiversité du territoire (dans une sphère dépassant les limites communales).*

*Leur préservation n'exclut toutefois pas que la biodiversité et les richesses environnementales du territoire puissent faire l'objet de formes de valorisation (sentiers d'interprétation, cheminements de randonnée, observatoires...), à condition toutefois qu'elles soient suffisamment bien canalisées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des espaces naturels ou agricoles, notamment des espaces inventoriés et reconnus pour leur intérêt naturel, écologique, faunistique ou floristique.*

*Ces espaces s'inscrivent dans les continuités écologiques à préserver voire à restaurer.*

*En conséquence, le développement de Nuaille pour respecter ces valeurs écologiques, paysagères et agricoles du territoire, doit rester mesuré et maîtrisé, ce qui induit l'orientation stratégique suivante :*

■ Soutenir la vitalité de Nuaille par une gestion économe et adaptée de l'espace :

*à savoir :*

- Soutenir la vitalité démographique par un développement urbain adapté et maîtrisé,
- Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire,
- Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou espaces d'intérêt collectif ou en services publics.

*Le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité de l'urbanisme proposé afin de toujours véhiculer une image séduisante de Nuaille, respectueuse de son environnement et de son identité. L'environnement s'inscrit au cœur du projet de développement de Nuaille. C'est pourquoi, le P.A.D.D. intègre l'axe stratégique suivant :*

■ Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement pour pérenniser la qualité du cadre de vie :

- Assurer la convivialité des espaces urbains (cf. retraitement des espaces publics, des conditions de déplacements en particulier au sein du bourg),
- Inscrire opérations d'aménagement dans une logique de développement durable,
- Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine communal (y compris le "petit patrimoine").

*L'environnement doit être au cœur du projet de territoire, afin qu'il participe directement à la qualité de vie des nuillais.*

*Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité nuillaise.*

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir  
le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

## 1.2. Conjuguer le développement de Nuaillé avec le maintien de son patrimoine et de son identité : cadre général du projet de territoire

### 1.2.2. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (suite)

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Tableau de synthèse

#### 1 - Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuaillé

► La Forêt de Nuaillé : qualité paysagère et richesse écologique du massif de Nuaillé—Chanteloup

► Haies, arbres d'intérêt écologique et paysager dont la ceinture bocagère au Sud-Est du bourg

Continuités écologiques

► Des secteurs humides : zones humides dont la zone Ouest des Poteries, cours d'eau, étangs, mares

► Espaces forestier et agricole d'intérêts économique et paysager (

#### 2 - Soutenir la vitalité de Nuaillé par une gestion économe et adaptée de l'espace

##### Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire

- préserver les conditions de maintien et de développement des activités agricoles
- soutenir les activités sylvicoles ou valorisant la filière-bois dans le respect de la biodiversité et des continuités écologiques
- ménager des possibilités de développement de la zone d'activités de la Caille à l'Ouest du bourg
- soutenir les services et commerces de proximité

##### Soutenir la vitalité démographique par un développement urbain adapté et maîtrisé

- assurer un renouvellement démographique par des apports en logements maîtrisés, échelonnés dans le temps
- favoriser la mixité urbaine et sociale de Nuaillé par une offre diversifiée en logements (
- développer les logements en priorité sur le bourg ou en continuité du bourg pour en renforcer vitalité et centralité

Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements d'intérêt collectif ou services publics

#### 3 - Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement pour pérenniser la qualité de notre cadre de vie

##### Assurer la convivialité des espaces urbains

- sécuriser les conditions de déplacements, notamment au sein du bourg et en traversée de l'agglomération (RD 160 E, RD 960)
- améliorer l'accessibilité aux espaces de vie (équipements publics, services, commerces)
- renforcer le réseau de liaisons 'douces'
- maintenir des espaces tampons entre les activités, la station d'épuration et les zones d'habitat

##### Favoriser les opérations d'urbanisation dans une logique de développement durable

- veiller à assurer de la consistance au tissu urbain par une revalorisation de certaines îlots bâtis ou d'entités végétales situées au sein du bourg
- assurer l'intégration des futurs quartiers dans le paysage et dans la pratique des espaces aménagés
- anticiper et préparer les conditions du développement à plus long terme

##### Préserver et valoriser les éléments intéressants du patrimoine communal

- favoriser la préservation d'îlots bâtis d'intérêt patrimonial et du 'petit patrimoine'
- préserver les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus

#### pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.3. Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuillé

La préservation et la valorisation du patrimoine paysager de la commune représentent un intérêt général, développé de manière transversale dans le corps du P.A.D.D. Plus qu'une préoccupation, le maintien de la qualité des paysages est une ambition clairement exprimée dans l'axe stratégique n°1 du P.A.D.D. et trouvant écho dans les orientations stratégiques relatives à la maîtrise du développement 2), à sa qualité (3).

#### 1.3.1. Préserver les éléments constitutifs de la qualité des paysages et du patrimoine naturel, agricole et sylvicole de la commune : les éléments garants de l'identité nuillaise

La commune de Nuillé bénéficie d'un cadre de vie privilégié, qui est étroitement associé aux éléments à forte valeur paysagère :

- La forêt : proche du bourg, elle occupe une place centrale et un espace imposant sur le territoire communal (cf. état initial).
- L'espace de transition entre le bourg et la forêt, présentant des facettes variées : paysage agricole plus ouvert au sud-ouest, regardant la vallée du ruisseau de Chez Blanche ou dominant la forêt, ce milieu se referme davantage au sud-est du bourg, où des prés humides lui confèrent des allures plus bocagères.
- L'espace bocager, comprenant aussi des zones humides, localisé sur le secteur des Poteries au Nord-Est du territoire communal.
- Les prairies naturelles (entretenu par l'agriculture) du secteur de Montbault, au Nord-Ouest du territoire.

Outre leur intérêt paysager, ces éléments présentent un fort intérêt écologique, mis en évidence par l'étude sur la biodiversité menée par le C.P.I.E. Loire et Mayenne.

L'agriculture, comme la sylviculture pour la forêt, y tient une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien des prairies bocagères et de préservation de leur biodiversité.

La préservation avec possibilité de valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de développement urbain pouvant être préjudiciable à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.

Le P.A.D.D. admet seulement :

- des possibilités d'aménagement à long terme d'un espace d'intérêt collectif (pour des pratiques récréatives ou de loisirs) sur le secteur de Montbault (cf. fiche 9 du P.A.D.D.), répondant à un projet communal devant être précisé à l'avenir, mais ayant pour objectif une valorisation de ce site à condition d'y préserver sa dominante naturelle,
- Des possibilités d'implantation de constructions liées et nécessaires aux activités agricoles, mais seulement au sein des espaces agricoles et à condition de respecter les continuités écologiques définies par le P.A.D.D. et précisées par le plan de zonage.

Outre la forêt, les éléments constitutifs du patrimoine boisé de Nuillé font aussi l'objet d'une préservation pour leur intérêt paysager, les boisements et haies végétales présentant un intérêt paysager et écologique (intérêt défini dans le cadre du diagnostic environnemental d'inventaire des haies et des zones humides et affiné au regard de l'étude sur la biodiversité du CPIE) devant être identifiés par les documents graphiques réglementaires et préservés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, laissant aussi la faculté de leur entretien et de leur renouvellement (cf. règlement).

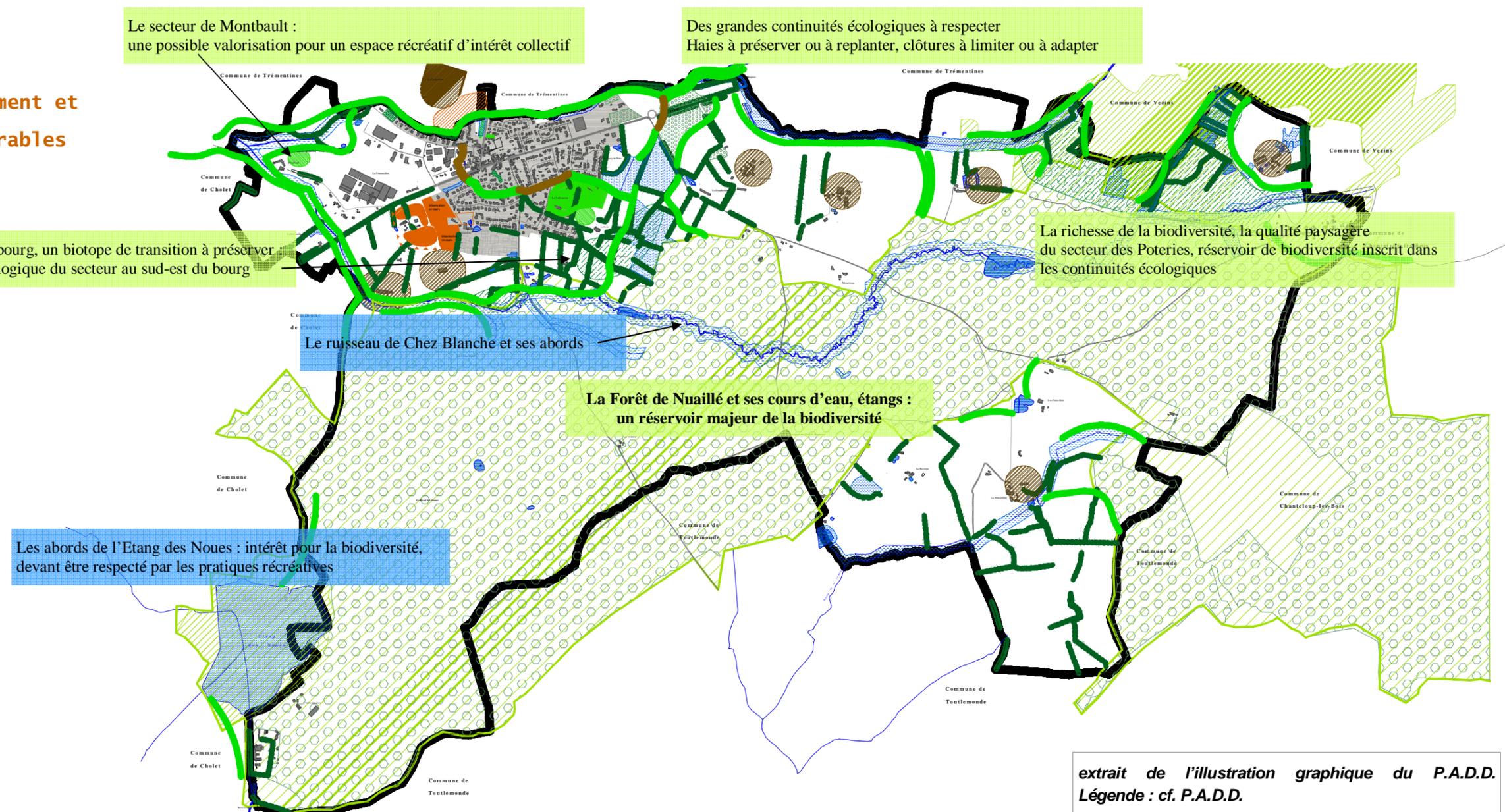
# Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.3. Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuillé

#### 1.3.1. Préserver les éléments constitutifs de la qualité des paysages et du patrimoine naturel, agricole et sylvicole de la commune : les éléments garants de l'identité nuillaise (suite)



extrait de l'illustration graphique du P.A.D.D. Légende : cf. P.A.D.D.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.3. Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuaille

#### 1.3.1. Préserver les éléments constitutifs de la qualité des paysages et du patrimoine de la commune : maintenir les conditions d'un développement durable, respectueux de l'identité nuailleuse (suite)

Le PADD souligne la place de l'environnement au cœur du projet du territoire, demandant à ce que les différentes formes d'aménagement et de développement soutenues par le projet prennent aussi en compte et pour respect les orientations suivantes :

La préservation de la biodiversité et à cet effet, la prise en compte des continuités écologiques définies sur la base de la trame verte et bleue définie sur la commune et en lien avec les territoires avoisinants. Cette préservation s'appuie sur :

- Les éléments constitutifs de la "trame verte", participant aux continuités écologiques :
  - . Les boisements, notamment ceux accompagnant les vallons et les zones humides,
  - . Les ripisylves (boisements riverains des cours d'eau),
  - . Les haies végétales structurantes et leurs proches abords, constitutifs de milieux bocagers ou semi-bocagers (notamment sur la Poterie), servant de refuge à différentes espèces (animales ou végétales),
- Les éléments constitutifs de la "trame bleue", participant aux continuités écologiques :
  - . Les cours d'eau, en particulier le ruisseau de Chez Blanche ou seulement de Trémentines, espace de reproduction pour nombreuses espèces,
  - . Les plans d'eau, mares et étangs présentant un caractère naturel (étang des Noues en limite communale, étang au sein de la forêt...),
  - . Les zones humides - cf. *inventaire des zones humides* et des cours d'eau,

Le PADD définit ainsi des continuités écologiques, s'appuyant sur le réservoir de biodiversité que représente la forêt et à proximité, le secteur des Poteries, mais aussi autour du bourg, sur le "biotope de transition" agricole entre forêt et bourg objet d'enjeux forts en matière de développement et sur lequel une attention particulière doit être portée, mais aussi sur des micro-espaces ou des espaces "verts" du bourg, favorables au maintien d'une biodiversité plus ordinaire, mais pouvant animer la vie des habitants et contribuant aux équilibres écologiques du territoire.

## Titre 2

### Chapitre 1

**Les choix retenus  
pour établir  
le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**

#### **1.3. Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuaillé**

##### **1.3.2. Préserver le cadre de vie des habitants : favoriser l'intégration des opérations d'aménagement et des constructions dans le paysage, intégrer à la conception des projets d'aménagement les enjeux paysagers**

L'axe stratégique n° 1 du P.A.D.D. souligne la volonté de préserver et de valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager de Nuaillé.

L'axe n°3 projette le territoire dans le futur : son développement s'accompagnera d'aménagements nouveaux, en particulier de l'apport de constructions nouvelles. Avec elles, les paysages et le cadre de vie des habitants sont amenés à évoluer.

C'est pourquoi, la fiche n° 11 du P.A.D.D. introduit les objectifs suivants :

- . assurer la greffe des extensions urbaines aux paysages environnants,
- . inscrire les futurs aménagements et les constructions dans une ambition de qualité environnementale et de développement durable, prenant en compte les thématiques de l'approche environnementale de l'urbanisme dont le paysage et la biodiversité.

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs à enjeux urbains retranscrivent l'attention accordée à la qualité des futurs aménagements.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**1.3. Préserver et valoriser la qualité paysagère, les continuités écologiques, le patrimoine naturel et agricole de Nuaille****1.3.3. Maîtriser le développement et le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles et favoriser la requalification urbanistique et paysagère d'îlots urbains**

La préservation de la qualité des sites et des repères paysagers auxquels sont accoutumés les nuillais suppose que le développement de la commune puisse épargner autant que ce peut les espaces naturels et agricoles de l'apport de nouvelles constructions.

Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire gestion économe de l'espace ([axe stratégique n° 2](#)), à savoir d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique donc urbain (cf. 1.3), aux besoins d'équipements et d'ancrage sur Nuaille d'activités économiques.

Au regard de la construction de logements, principal facteur de modification du paysage et de consommation d'espace, génératrice de contraintes pour les activités agricoles (règles de réciprocité à respecter, contraintes pour l'épandage, contraintes éventuelles de voisinage...), le P.A.D.D. interdit toute forme de mitage de l'espace agricole. Le PADD gèle l'apport de nouvelles constructions à usage d'habitat en dehors du bourg.

Les hameaux et lieux-dits, aux enveloppes urbaines plus limitées et donc plus sensibles à l'insertion de nouveaux logements, ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions.

En dehors du bourg, peuvent seulement être admises :

- des possibilités de valorisation par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural et sans gêne pour les activités agricoles, ces possibilités s'inscrivant donc dans une perspective de maintien d'un patrimoine présentant une valeur paysagère.
- la possibilité de création du logement de fonction nécessaire aux exploitants agricoles en zone agricole, ces possibilités restant toutefois encadrées par le règlement de la zone agricole pour limiter les formes de mitage de l'espace.

Le P.L.U. entend aussi modérer la consommation d'espace agricole ou naturel, comme le précise [la fiche n° 7 du P.A.D.D.](#), en échelonnant dans le temps les apports de constructions nouvelles ce qui permettra d'éviter de *'perturber trop brutalement les repères paysagers, l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement'* (extrait de la [fiche n° 4 du PADD](#)).

Les chapitres suivants développent les modalités de la maîtrise du développement urbain sur l'espace et sur les équilibres paysagers, démographiques et sociaux de la commune.

Ces objectifs de maîtrise du développement se calent sur les orientations du SCOT de l'agglomération choletaise (cf. chapitre n° 1.3.).

Les autres formes d'aménagement et d'urbanisation ayant un impact sur le paysage, liées au développement des activités économiques ou aux possibilités d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif, se cantonnent au bourg, sur des secteurs localisés au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en extension immédiate (cf. développement économique et disponibilités foncières pour des équipements d'intérêt collectif).

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.4. Soutenir la vitalité de Nuaillé par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire

Le projet de territoire préconisé sur la commune de Nuaillé vise à favoriser un développement démographique et urbain maîtrisé, permettant de maintenir la vitalité communale reposant notamment sur le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, des commerces et services de proximité, sur le dynamisme économique local et la cohésion sociale de Nuaillé, à condition de préserver les ressources économiques, agricoles et naturelles de son territoire et le cadre de vie.

L'objectif est de maîtriser la croissance démographique et urbaine communale, en précisant les possibilités de renouvellement urbain et de production de logements au sein du tissu urbain existant, avant de définir des perspectives d'extension urbaine (zones AU) qui puissent :

- participer à la vitalité communale, en priorité celle du centre-bourg,
- conforter la mixité sociale,
- favoriser un renouvellement démographique indispensable au fonctionnement des équipements et services publics, du tissu associatif, ainsi qu'au soutien des commerces et services de proximité (tout en évitant de créer des surcharges ponctuelles des équipements publics).

##### 1.4.1. Maîtriser le développement urbain : satisfaire un rythme de création de 6 à 7 logements nouveaux par an pour soutenir la vitalité démographique locale

La commune de Nuaillé était exposée dans les années '2000' à une certaine fragilité démographique liée au desserrement des ménages, malgré l'apport de nouvelles constructions.

La baisse de population perçue jusqu'en 2007 qui tend aujourd'hui à se stabiliser grâce à la ZAC de Guignefolle, ne doit néanmoins pas masquer la jeunesse de sa population profitant à la vitalité communale.

C'est pourquoi, le projet de développement ne se focalise pas sur des objectifs quantitatifs à un horizon "dix ans", mais veille à favoriser un accueil de logements limitant la consommation d'espace (enjeu premier) et devant plutôt cibler des objectifs "qualitatifs" à travers l'implantation de ménages : assurer le renouvellement des classes d'âges garantes du maintien des effectifs scolaires, proposer des logements adaptés aux seniors ou personnes âgées, à l'ancrage sur Nuaillé d'habitants susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des commerces, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives...

L'évolution démographique et de la construction demande aussi à être régulée et maîtrisée, en fonction des capacités des équipements publics et en fonction des objectifs prioritaires de gestion économe de l'espace, de préservation du cadre de vie (cf. 1.2) et de l'environnement.

Le territoire communal, compte tenu de son caractère étriqué, n'est pas adapté à des afflux de logements et d'habitants comme ceux connus dans les années '70', '80'.

C'est pourquoi, le projet d'aménagement et de développement durables table sur une production de logements nouveaux avoisinant les 6 à 7 logements par an pour les dix à quinze prochaines années en cohérence avec les orientations définies par le SCOT et par le P.L.H., alors que le rythme de construction était d'environ 10 logements par an entre 2001 et 2010 (moyenne établie - source : Mairie et SITADEL).

##### Rappel des dispositions du SCOT de l'agglomération choletaise :

*Prenant en compte les contraintes de développement urbain sur le territoire de Nuaillé, le SCOT astreint la commune à une production de logements applicable à des communes de niveau 4. La Commune de Nuaillé est classée dans le secteur E, pour lequel la production de logements est la plus réduite (cf. Titre 1- chapitre 2.2.)*

*La population légale étant de 1339 habitants au 1er janvier 2009, estimée à plus de 1340 habitants en 2012, la réalisation de 6 à 7 logements par an devrait permettre de consolider le seuil des 1350 habitants.*

*Selon l'évolution de la taille moyenne des ménages, la population pourrait tendre vers les 1 400 habitants à l'horizon 2020 \*.*

*\* Calcul réalisé sur la base sur un ratio de 2,6 personnes par ménage en 2009 (donnée INSEE) et sur la base d'une prise en compte du phénomène de desserrement de la population (aboutissant à un ratio de 2,35 personnes par logement en 2020).*

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**1.4. Soutenir la vitalité de Nuaille par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire****1.4.1. Maîtriser le développement urbain : satisfaire un rythme de création de 6 à 7 logements nouveaux par an pour soutenir la vitalité démographique locale (suite)**Justification du choix de production limitée de logements

Ce rythme plus limité de production de logements par rapport à celui relevé sur la dernière décennie entre en cohérence avec les objectifs de construction de logements exprimés par le SCOT de l'agglomération choletaise, même si celui-ci évoque une production moyenne de 40 logements pour les quatre communes du secteur E.

Eu égard aux contraintes de développement dans le temps de son bourg, coincé entre la limite administrative communale, la forêt au sud et la zone d'activités de la Caille, la commune de Nuaille dispose de capacités d'extensions urbaines d'autant plus mesurées que ses franges agricoles soutiennent l'activité de deux exploitations.

Le bourg, aux formes urbaines plutôt ramassées, n'offre que de faibles possibilités d'accueil de logements (par renouvellement urbain ou utilisation de "dents creuses" - cf. 1.4.2).

La collectivité de Nuaille souhaite donc ralentir et échelonner dans le temps la production de logements, (à un niveau d'environ 7 logements par an), afin de :

- maîtriser son rythme d'urbanisation,
- limiter l'étalement urbain et le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles,
- soutenir sa vitalité en ciblant la typologie de logements à réaliser et de ménages à accueillir.

**1.4.2. Satisfaire les besoins en logements par une gestion économe de l'espace**

Compte tenu du ralentissement de la construction constaté ces dernières années, les besoins en logements jusqu'en 2016 seront essentiellement couverts par la fin de réalisation de la tranche 2 de la Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) de Guignefolle, dont les premières constructions sont engagées depuis 2011. Le retard de production de logements sur ce secteur devrait se répercuter par la création d'une trentaine de logements ces prochaines jusqu'en 2015 ou 2016.

A compter de cette date, la production de logements nouveaux devra être assurée en privilégiant dans la mesure du possible, le renouvellement urbain, mais en admettant des possibilités d'extension urbaine.

1°) production de logements par renouvellement urbain : environ 10 logements tout au plus escomptés dans les dix prochaines années,

à savoir au sein du tissu urbain existant de l'agglomération, sur des parcelles encore vierges de toute construction et dans la mesure du possible, par requalification d'îlots urbains, par reprise (hypothétique) de logements vacants (les 25 relevés par l'INSEE en 2009 visent pour plus des 3/4 des plateformes de construction en cours de réalisation, notamment sur la Z.A.C. de Guignefolle), voire par hypothèse de division d'une unité foncière déjà bâtie (ce qui reste très incertain).

Dans cette logique de renouvellement urbain et de souci d'économie de l'espace agricole, un examen précis de l'agglomération a permis de mettre en évidence des potentialités de reprise d'entités végétales non bâties ou d'îlots urbains susceptibles être requalifiés.

♦ **"Dents creuses"** (entités végétales non bâties) : 4 logements pour personnes âgées seront réalisés dans les dix ans, sur un terrain réalisé à l'intersection de la RD 200 et de la rue des Quatre Seigneurs, dans le cadre d'un programme mené par la Commune de Nuaille.

♦ **Ilots de requalification urbaine** : différents secteurs ont ainsi été identifiés au sein du bourg, dont certains à enjeux urbains plus déterminants, font l'objet d'orientations d'aménagement (cf. O.A.P.).

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir  
le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

## 1.4. Soutenir la vitalité de Nuaille par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire

### 1.4.2. Satisfaire les besoins en logements par une gestion économe de l'espace (suite)

Toutefois, suite à la concertation réalisée dans le cadre du P.L.U., la requalification d'îlots urbains identifiés par le P.A.D.D. ne devrait pas intervenir dans le cadre des dix années à venir.

Plusieurs de ces îlots urbains concernent des activités existantes, qui ne laissent entrevoir aucune perspective de transfert d'activités en dehors du bourg.

Le maintien de ces entreprises au sein du tissu économique local restant également une priorité, les possibilités de requalification de ces îlots urbains restent très incertaines, mais la Commune a préféré y définir des orientations d'aménagement pour parer toute éventualité d'évolution de ces activités.

Un autre îlot, localisé rue de la Libération (ancienne station service), fait l'objet d'une attention particulière compte tenu de sa localisation en centre-bourg, à côté du presbytère.

En définitive, ces îlots urbains représentent une capacité globale d'apport d'une trentaine de logements, mais seuls 3 logements environs pourraient tout au plus être créés dans les dix ans à venir.

Il est aussi à préciser que le PADD admet des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural en campagne, sous réserve de ne pas gêner les activités agricoles : en l'occurrence, aucune possibilité n'a été identifiée en zone agricole par le P.L.U. , les seuls cas envisageables ne pourraient concerner que la réalisation du logement de fonction d'un exploitant agricole par changement de destination d'un ancien bâtiment présentant un intérêt patrimonial.

**En définitive, les capacités de production réelles de logements au sein du tissu urbain existant se limiteraient à moins de 10 logements sur dix ans.**

2°) **production de logements par extension urbaine du bourg** : le P.A.D.D. dégage des possibilités d'extension urbaine à l'Ouest du bourg, dans la continuité de la tranche 2 de la Z.A.C. de Guignefolle, permettant de compléter le potentiel de production de logements à moyen voire à long terme : ce développement urbain sera échelonné dans le temps, à compter de la fin de la tranche 2 de la Z.A.C. de Guignefolle jusque vers 2024, de manière à respecter une production moyenne annuelle de 6 à 7 logements par an.

◆ **Le secteur du Frêne, extension ouest du bourg** :  
de 2 à 3 ha à moyen / long terme\* représentant une capacité d'accueil d'une trentaine de logements (\* à compter de 2015 / 2016)

L'urbanisation de ce secteur, en extension ouest du bourg, sera progressive et conditionnée par le rythme de constructions de logements effectivement créées au sein du bourg entre temps.

La maîtrise des apports en logements sera assurée pour l'essentiel par :

- Le recours à une ou des modification(s) du P.L.U. pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie du secteur lorsque le besoin de logements nouveaux en sera justifié.
- Une possible réalisation de l'opération dans le cadre d'une Z.A.C.

Au regard de différentes hypothèses de développement du bourg, ce secteur d'extension urbaine a été défini :

- pour bénéficier des facilités d'extension des voies et réseaux desservant la tranche 2 de la Z.A.C. de Guignefolle,
- afin de favoriser l'apport de ménages à proximité du centre-bourg et à favoriser la participation des futurs habitants à la vie locale,
- pour profiter de la proximité d'un arrêt de la ligne de transport collectif de la Communauté d'Agglomération du Choletais, situé sur la RD 960, à côté du nouveau giratoire en entrée ouest du bourg de Nuaille,
- pour accueillir des logements sur des espaces déjà partiellement encadrés d'habitations, en particulier sur les terrains localisés en direction de la RD 960, présentant un intérêt agricole a priori moindre,
- pour finaliser progressivement le développement du bourg sur sa façade ouest.

A ce titre, les "taquets" à l'urbanisation, matérialisés sur le document graphique du P.A.D.D. (*petits triangles oranges*), marquent les limites au développement urbain à très long terme sur cette façade du bourg et traduisent la volonté de préserver sur ce secteur l'espace agricole périphérique de toute urbanisation à longue échéance.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.4. Soutenir la vitalité de Nuailly par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire

#### 1.4.2. Satisfaire les besoins en logements par une gestion économe de l'espace (suite)

##### ♦ Les perspectives d'extension urbaine à très long terme :

Outre les possibilités d'extension urbaine ouest du bourg à moyen et à long terme, les pièces du P.A.D.D. laissent aussi entrevoir une éventualité d'extension urbaine à long terme, qui serait privilégiée au Nord du bourg sur la commune de Trémentines, cette extension étant subordonnée à des négociations et des accords avec cette commune.

Cette projection à long terme du développement urbain s'inscrit dans un objectif de rééquilibrage urbain de Nuailly autour de son centre-bourg originel (église - mairie).

A défaut de possibilité d'extension sur ce secteur, le P.A.D.D. émet l'hypothèse d'une extension à long terme au Sud du bourg (le long de la RD 200).

Néanmoins, cette possibilité d'extension reste confrontée à des conditions d'accès délicates sur la RD 200, qui devront prendre en compte et solutionner les problèmes de sécurité liés :

- aux déplacements assez rapides des véhicules à hauteur de cette entrée de bourg ,
- au tracé rectiligne et au gabarit de voie relativement limité.

Tout projet d'urbanisation de ce secteur nécessitera au préalable des études de déplacement et de retraitement de l'entrée sud du bourg, tout en veillant à affirmer le caractère à la fois urbain et champêtre de cette entrée d'agglomération.

Cette projection du développement durable offre une lisibilité du devenir du territoire, notamment nécessaire aux exploitants agricoles.

Elle est aussi motivée par la volonté d'opérer des prélèvements parcimonieux d'espaces "agricoles", qui soient véritablement justifiés par l'intérêt et les besoins en logements à créer.

Cette motivation est traduite en [fiche n° 7 du P.A.D.D.](#) qui engage la collectivité à réduire de l'ordre de 50 % la consommation d'espace agricole ou naturel (comparaison entre les nouvelles possibilités d'extension urbaine offertes par le P.L.U. déjà pour les dix prochaines années par rapport aux surfaces agricoles prélevées entre 1999 et 2010 pour le développement).

Il est à préciser que cet objectif demeure un minimum.

Ces extensions urbaines ont été définies en continuité de l'agglomération existante, prenant en compte :

- le besoin d'affirmer la polarité du centre-bourg et de ses commerces et équipements, afin que le bourg perpétue son rôle de centre administratif, de vie de la commune auquel peut se référer l'identité communale,
- la volonté de disposer de secteurs d'accueil de logements suffisamment proches du bourg et disposant de conditions d'accessibilité aux différents cœurs de vie du bourg, à son pôle de commerces, à ses espaces d'équipements d'intérêt collectif, afin d'espérer que les futurs habitants participent au minimum à la vie et à l'animation du bourg (vie associative, commerces, écoles...),
- les capacités de desserte par les réseaux, en particulier par l'assainissement collectif, sachant qu'en prenant en compte les capacités résiduelles de création de logements sur des secteurs urbains, la station d'épuration ne disposera plus de capacités suffisantes pour recevoir les eaux usées d'une opération d'aménagement nouvelle (une fois la tranche 2 de la ZAC finalisée) : en conséquence, les opérations nouvelles doivent attendre la mise en service d'une nouvelle station d'épuration (prévue pour 2014),
- Les conditions de déplacements et de desserte des secteurs pressentis pour recevoir de nouveaux logements, en prenant notamment en compte la proximité de la station (arrêt) de transport collectif (de la Communauté d'Agglomération du Choletais), en entrée ouest du bourg sur la RD 960,
- les capacités des futures opérations à s'intégrer dans le paysage et à offrir un cadre de vie et des conditions de vie de qualité à ses habitants,
- les capacités à respecter le cadre de vie des habitants riverains des opérations d'aménagement envisagées,
- et à pouvoir créer une vie au sein des quartiers ou des relations interquartiers, par la mise en place sur le site ou/et à proximité du secteur à urbaniser, de cheminements "doux", de lieux de vie collectifs ou publics...

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.4. Soutenir la vitalité de Nuaille par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire

##### 1.4.3. Favoriser une offre diversifiée en logements : renouvellement démographique, mixité sociale, accès au logement pour tous

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Nuaille se doit d'apporter des réponses rationnelles, réalistes, aux enjeux liés au développement de ce territoire, liés à son attractivité :

La population est exposée à un certain vieillissement, atténué par l'apport de logements et l'arrivée de jeunes ménages ayant permis de maintenir les effectifs les plus jeunes (cf. diagnostic). Aujourd'hui le projet doit anticiper l'avenir en disposant d'une offre en logements pouvant à la fois répondre aux besoins de jeunes ménages, de célibataires, de familles monoparentales et de personnes plus âgées.

- ▶ Des 'séniors' ou personnes 'âgées', qui sont souvent acteurs de la vie locale (commerces, services, vie associative) peuvent souhaiter laisser un logement devenu inadapté à leurs besoins à condition de trouver une offre adaptée au sein du bourg. Or la commune ne dispose pas de structure adaptée ou de logements suffisants pour des personnes âgées ou des séniors.
- ▶ La programmation de logements doit aussi faciliter l'ancrage des jeunes sur le territoire. Les jeunes nuillais quittent souvent la commune, de manière délibérée ou contrainte (études, emplois à l'extérieur...), ou bien par manque d'opportunité d'implantation sur la commune.

La commune n'est pas à l'abri d'une pression immobilière et foncière, liée à l'attractivité de ce territoire proche de l'agglomération choletaise, qui serait à même de fragiliser un peu plus encore l'accès au logement pour les jeunes, pour les locaux, et également pour les ménages aux ressources limitées.

Le renouvellement naturel de la population, en particulier des classes d'âge les plus jeunes et la mixité sociale de la population risqueraient d'en pâtir.

- ▶ La mutation sociale et démographique de la population peut impliquer à plus ou moins longue échéance certaines incidences sur les équipements publics, le tissu économique local, sur la vitalité des commerces, des services et entreprises locales.

Dans ces conditions, le P.A.D.D. doit essayer d'influer sur les conditions d'accès au logement, de maintenir la mixité sociale de la population et de l'identité communale, d'inciter à l'installation et au maintien de jeunes ménages pour assurer la pérennité des écoles et participer à la vitalité locale.

C'est pourquoi, les orientations du P.A.D.D. rappellent le besoin d'assurer une offre diversifiée en logements.

#### ■ une offre diverse et variée, selon la typologie des logements proposés :

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de séniors, de personnes âgées. Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de l'offre en terrains à bâtir :  
Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole, et de prévoir le cas échéant des maisons individuelles R+1 et de petits immeubles collectifs de type R+1 ou des logements intermédiaires (petites maisons en bande...).
- une mixité au sein des opérations d'aménagement :  
L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements locatifs sociaux devant représenter 7,5 % de la production de nouveaux logements : (en compatibilité avec les orientations du SCoT et avec le P.L.H. en vigueur).

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Il est à préciser que la Z.A.C. de Guignefolle (dont la tranche 2 est en cours de réalisation) intègre outre une offre dominante de lots libres, des îlots de logements groupés permettant notamment d'accueillir 8 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U., plusieurs actions entreprises par la commune permettent de traduire concrètement cette orientation favorable à une offre en logements qui soit à même de cibler des ménages d'horizon social varié.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.4. Soutenir la vitalité de Nuaille par une gestion économe de l'espace : adapter le développement aux caractéristiques du territoire

##### 1.4.3. Favoriser une offre diversifiée en logements : renouvellement démographique, mixité sociale, accès au logement pour tous (suite)

- ▶ Le projet de pôle intergénérationnel que porte la Commune, sur la "dent creuse" située à l'entrée du chemin des Quatre Seigneurs, s'inscrit dans cette logique en y prévoyant la réalisation d'au moins 4 logements pour personnes âgées, (en plus d'une cantine et d'un accueil périscolaire).
- ▶ L'urbanisation escomptée sur l'îlot de requalification urbaine du centre-bourg, rue de la Libération, serait tout aussi appropriée à la réalisation d'un programme de logements collectifs et/ou de petits locatifs accessibles à des personnes âgées qui pourraient profiter de la proximité des commerces et services du bourg.
- ▶ Le P.A.D.D. identifie également comme potentiel îlot de requalification urbaine, le site aujourd'hui occupé par l'entreprise Réseau Pro, sur lequel des orientations d'aménagement imposent la réalisation d'au moins 25 logements. Compte tenu du contexte urbain à dominante résidentielle (habitat pavillonnaire), une opération d'aménagement qui serait lancée sur ce secteur serait adaptée à une offre en logements individuels voire en habitat intermédiaire.
- ▶ L'extension du bourg projetée à l'Ouest de la Z.A.C. de Guignefolle doit aussi "assurer une mixité de logements", que précisent les orientations d'aménagement (cf. O.A.P.). Celles-ci requièrent la réalisation d'au moins 2 à 3 logements sociaux (groupés ou à répartir sur le secteur) et de logements de type intermédiaire voire de petits collectifs qui devraient représenter au moins une vingtaine de logements.

#### ■ une offre variée car répartie dans l'espace sur plusieurs sites d'accueil de logements, s'appuyant sur :

- . Une production de logements au cœur du bourg ou au sein de son enveloppe urbaine, par des opérations de renouvellement urbain, de valorisation d'espaces aujourd'hui non bâtis, sous réserve que ces opérations soient réalisées dans le respect de l'image du bourg et des *orientations d'aménagement* définies dans le cadre du PLU (**cf. chapitre suivant**) ;
- . La création de nouveaux quartiers d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, (**cf. chapitre suivant**) ;
- . La reprise de logements anciens ou de logements existants, peut-être à améliorer ou à mettre aux normes (confort thermique, acoustique...), qui élargit l'éventail géographique d'offre en logements à l'échelle communale, même si cette offre s'avère incertaine et limitée.

Cette diversité de l'offre en logements, liée à leur répartition géographique, à la fois en centre-bourg, sur sa périphérie, influera sur la typologie des logements offerts ou des terrains à bâtir (taille différente selon les sites).

Cette volonté de mixité urbaine et sociale se retrouve traduite par les orientations d'aménagement et de programmation que ce soit à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain que de celui destiné à l'extension du bourg (*cf. OA des secteurs de requalification urbaine et du secteur d'extension urbaine du Frêne*).

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.5. Soutenir la vitalité de Nuaille par l'économie locale

#### Rappel d'enjeux liés à l'économie locale :

L'économie locale doit être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité.

- ◆ L'économie agricole et sylvicole, outre son intérêt pour les emplois qu'elle offre et pour les productions qu'elle génère, est aussi garante de l'entretien du paysage et du patrimoine naturel du territoire.
- ◆ Les entreprises à dominante artisanale, accueillies pour l'essentiel sur la zone d'activités de la Caille ou le long de la rue de la Libération (aux entrées de bourg), complètent l'offre en emplois et participent à la vigueur économique locale.
- ◆ Les services et commerces de proximité, implantés en centre-bourg, constituent des points d'ancrage fort à l'animation du bourg et à la vie locale. Leur présence, avec celle des équipements scolaires, revêt un rôle essentiel dans le degré d'attractivité de la commune et les décisions d'implantation de ménages.

C'est pourquoi, le P.A.D.D. décline trois grandes orientations relatives au soutien à l'économie locale :

- *préserver les conditions de maintien et de développement des activités agricoles*
- *soutenir les activités sylvicoles ou valorisant la filière-bois dans le respect de la biodiversité et des continuités écologiques*
- *ménager des possibilités de développement de la zone d'activités de la Caille à l'Ouest du bourg - soutenir les services et commerces de proximité*

#### 1.5.1. Le soutien aux activités agricoles et sylvicoles

L'identité et l'attractivité de Nuaille sont étroitement liées à ses activités agricoles et sylvicoles, qui ont et continuent de façonner le paysage nuallais, d'entretenir ses espaces, d'exploiter et de renouveler son patrimoine forestier et boisé.

Le PADD affirme donc la volonté communale de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, exigeant :

- d'éviter d'amplifier le mitage de l'espace agricole par l'arrivée de nouveaux tiers 'non agricoles' : aucune construction nouvelle à usage d'habitat ne sera admise en dehors du bourg. Le P.A.D.D. admet une exception, à travers les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de qualité architecturale et patrimoniale au sein de hameaux, dès lors que ces projets ne compromettent pas l'exercice d'une exploitation agricole, qu'il dispose de possibilités d'assainissement non collectif et de capacités de stationnement suffisantes sur leur parcelle privative. Or, il s'avère qu'aucune possibilité n'a ainsi été identifiée et admise par les documents réglementaires du P.L.U.

Les seules possibilités de changements de destination qui pourraient survenir, seraient strictement liées à la création d'un logement de fonction d'un exploitant agricole, probabilité qui paraît très limitée et qui s'inscrit dans la logique de développement des exploitations agricoles.

- de préserver autant que possible les espaces agricoles et en conséquence de :
  - . exclure les constructions d'habitation de tiers non agricoles sur des secteurs agricoles en dehors du bourg,
  - . limiter l'étalement urbain en maîtrisant le développement urbain autour du bourg afin d'économiser les terres agricoles par des opérations de renouvellement urbain ou de densification urbaine et par la programmation d'extension urbaine (limitée) en continuité de l'agglomération.

En outre, le PADD précise des possibilités d'extensions urbaines à très long terme du bourg de manière à donner plus de lisibilité aux agriculteurs/viticulteurs du devenir des terres agricoles en périphérie de l'agglomération., en cohérence avec les dispositions du SCOT de l'agglomération choletaise.

Le projet soutient aussi le développement des activités sylvicoles à partir du moment où elle s'inscrit dans une optique de préservation, de renouvellement et de valorisation du patrimoine boisé, qui concerne essentiellement le massif forestier.

Outre la forêt, la trame "verte" (haies bocagères) fait aussi l'objet d'orientations favorables à sa préservation et à sa valorisation dans le cadre d'un développement de la filière-bois, encouragé par le P.A.D.D.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

## 1.5. Soutenir la vitalité de Nuaille par l'économie locale

## 1.5.2. Le soutien des autres activités économiques dans une logique intercommunale

L'accueil de nouveaux habitants sur Nuaille, la volonté en particulier de sédentariser de jeunes ménages sur la commune, imposent qu'à une politique en matière d'habitat soient prévues des perspectives de maintien et de développement d'emplois à proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat en application de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

L'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'impose en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail.

Les orientations favorables au développement d'activités économiques doivent surtout s'entendre dans une logique intercommunale, les emplois offerts sur l'ensemble de l'agglomération choletaise intéressant l'ensemble des collectivités locales les plus proches, dont celle de Nuaille.

Le P.A.D.D. précise néanmoins les orientations propres au territoire nuallais.

- favoriser le maintien et le développement des activités existantes, en prenant soin qu'elles ne créent pas de gênes fortes et de risques pour l'habitat et de contraintes pour l'environnement,



Il s'agit pour l'essentiel de garantir des possibilités de maintien et de développement des activités en place, en particulier celles déjà implantées au sein de la zone d'activités de la Caille.

Ce secteur d'activités est adapté au développement des entreprises. Plutôt bien desservi par la rue des Artisans, raccordé sur le nouveau giratoire positionné sur la RD 960, ce secteur bénéficie en outre de reculs suffisants par rapport aux secteurs d'habitat environnants pour favoriser le développement des activités en place.



Une haie végétale, devant être préservée le long des Artisans au Nord de la Z.A., matérialise une rupture visuelle avec les squares (habitat) développés plus au Nord, rupture plus psychologique qu'à efficacité acoustique, mais qui favorise une bonne cohabitation entre la partie de la zone d'activités et ces quartiers d'habitat.



Le P.A.D.D. soutient le maintien et le développement des activités présentes sur la commune, *'sous réserve qu'elles ne génèrent pas de gênes pour les habitations environnantes et l'environnement'*.

A ce titre, certains sites d'activités, localisés au sein de l'agglomération et au contact avec des secteurs d'habitat, sont identifiés par le P.A.D.D. en tant que potentiels îlots de requalification urbaine.

A travers cette identification, le projet invite les acteurs concernés à s'interroger sur l'opportunité de maintien de leur activité sur site, sur leurs capacités à pouvoir s'y développer ou sur la nécessité d'anticiper un éventuel transfert sur un secteur plus approprié, en sachant que la structure intercommunale projetée le développement d'un pôle d'activités intercommunales (zone d'activités stratégique prévue par le SCOT) en quasi extension de la zone d'activités de la Caille, vers l'Ouest, sur le territoire de Trémentines (voir ci-après).

Les requalifications de sites sont également envisagées par le P.A.D.D. pour favoriser un retraitement qualitatif de l'image d'entrée d'agglomération, ceci visant plus spécifiquement les sites d'activités localisés en entrée Ouest du bourg véhiculant une image peu dynamique de l'entrée de la zone d'activités et peut reluisante de l'entrée du bourg.

- favoriser la mise en place d'un pôle d'intérêt et de logique intercommunal (en adéquation avec les orientations du SCOT), profitant des conditions de desserte qui pourraient être offerte par l'aménagement d'une liaison entre la RD 960 et la RN 160 au Nord du bourg de Nuaille (voir les orientations relatives aux déplacements), cette zone d'activités stratégique formant quasiment une extension de la zone d'activités existante ('La Caille') et situé à l'écart des principales zones d'habitat : ce pôle d'activités doit favoriser l'offre d'emplois de proximité (à l'échelle intercommunale) et permettre le cas échéant d'activités contraintes dans leur développement par leur situation au sein de l'agglomération.

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## 1.5. Soutenir la vitalité de Nuaille par l'économie locale

## 1.5.3. Le soutien des commerces et services de proximité, acteurs de la convivialité du bourg

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale.

Il participe directement à la convivialité de la vie du bourg et c'est pourquoi cette orientation est portée en fiche n° 10 du P.A.D.D. "assurer la convivialité du bourg".

La Commune veut soutenir les conditions d'attractivité des commerces de centre-bourg, en prévoyant le retraitement des espaces publics rue de la Libération afin d'améliorer les conditions d'accessibilité au cœur d'animation du bourg, ce retraitement de la rue de la Libération restant néanmoins subordonné à la réalisation de la voie de contournement nord de l'agglomération de Nuaille (cf. *stratégie de déplacements et de stationnement*).

Le maintien d'un tissu de commerces et de services dynamique au cœur du bourg représente aussi un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages sur le bourg et auprès du cœur de bourg : elles peuvent influencer sur :

- la réussite des opérations d'aménagement sur le bourg que ce soit dans le centre à travers des opérations de requalification urbaine, ou en extension future de l'agglomération,
- l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements au cœur du bourg.

Le P.A.D.D. adopte des orientations visant ainsi à soutenir le tissu de commerces et de services de proximité, en priorité au cœur du bourg (voir tableau ci-contre).

Dispositions concernant les commerces et services de proximité	Orientations et objectifs
Permettre l'accueil de nouveaux commerces et services au cœur du bourg,	Maintenir les commerces et services au cœur du bourg, participant à l'animation de la place: éviter qu'ils ne soient trop rapidement repris
Interdire l'implantation de commerces de détail sur la zone d'activités de la Caille afin d'éviter l'implantation de commerces (de détail) en dehors du centre-bourg	Eviter l'implantation en périphérie du bourg de commerces qui draineraient une clientèle sur un secteur non prévu à cet effet et qui iraient à l'encontre des objectifs visant à soutenir la fréquentation et l'attractivité du centre-bourg. Cet objectif ne s'oppose pas aux possibilités de créer des structures d'accueil et de restauration sur des hameaux
Retraiter les espaces publics et les conditions d'accessibilité au secteur de commerces et de services du centre-bourg : en priorité le retraitement de la rue de la Libération, en traversée de centre-bourg (subordonné à la réalisation de la voie de contournement nord de Nuaille)	Favoriser la fréquentation des commerces et des services de centre-bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par la qualité des espaces publics donnant accès à ces vitrines,</li> </ul>
Privilégier l'accueil de nouveaux habitants (potentiel de consommateurs) sur le bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en cœur du bourg ou à proximité du centre-bourg (cf. opérations de requalification urbaine)</li> <li>▪ en continuité du bourg : extensions urbaines (cf. <i>opérations d'aménagement</i> prévues au sein de l'enveloppe urbaine et <i>plan de déplacements</i> pour les relier au cœur du bourg)</li> </ul>	Favoriser la fréquentation des commerces et des services de centre-bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par le potentiel d'habitants susceptibles de fréquenter ces commerces et services.</li> </ul>
Favoriser l'accueil notamment de seniors ou de personnes âgées par une offre en logements locatifs sociaux ou en logements aidés, à proximité du centre-bourg	Permettre l'accueil de personnes pour lesquelles la proximité de commerces et de services peut représenter un critère déterminant à leur maintien sur la commune

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.6. Soutenir la vitalité de Nuaille par la mise en adéquation des besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics (station d'épuration, écoles, équipements périscolaires, sportifs, culturels, sociaux, de santé, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir le dynamisme de la commune, la convivialité du bourg et sa vitalité.

Ces équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie et des cœurs d'îlot de quartier, participant à leur animation et à leur structuration. Leur maintien est garant de la convivialité et de la cohésion urbaine du bourg. C'est pourquoi, dans le cadre du présent document d'urbanisme, les orientations générales du PADD préconisent la conservation de disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services publics.

Le projet de P.L.U. définit des stratégies en matière de développement des équipements publics, prenant notamment en compte :

- les conditions d'accessibilité à ces équipements et services à la population, qui doivent aussi être perçues en fonction de la destination de ces équipements,
  - l'insertion de ces équipements dans leur environnement urbain, de telle sorte qu'ils ne présentent pas de nuisances ou d'inconvénients forts pour les habitations environnantes et de manière réciproque, de telle sorte que l'habitat environnant ne soit pas source de contrainte pour le bon fonctionnement d'activités sur ces sites d'intérêt collectif.
- La volonté de conforter le cœur de vie du centre-bourg, situé autour de la mairie et de l'église

Un espace est défini d'intérêt collectif à l'arrière de La Poste et riverain de l'école (privée) afin d'éviter de compromettre toute possibilité d'évolution et d'extension des équipements d'intérêt collectif en place sur ce secteur, qui assure l'animation du centre-bourg ancien.

Le maintien de la vitalité de ce cœur d'animation du bourg paraît essentiel dans l'équilibre urbain du bourg, puisqu'il représente un espace de vie et de convivialité plus spécifiquement pour les quartiers d'habitat situés au Nord de la rue de la Libération.

- Le développement du pôle intergénérationnel proche du centre-bourg

Le projet de pôle intergénérationnel que porte la Commune, sur la "dent creuse" située à l'entrée du chemin des Quatre Seigneurs, permettra de faciliter l'accès à la cantine et à l'accueil périscolaire, tout en renforçant le potentiel d'animation du centre-bourg.

- Le secteur de la Vallonnerie : un espace de vie et d'animation offrant des capacités d'implantation d'équipements d'intérêt collectif

La commune de Nuaille dispose du vaste espace d'intérêt collectif de la Vallonnerie situé au sud-est du bourg, regroupant d'ores et déjà d'équipements scolaires (école publique), sportifs, de la salle de la Vallonnerie et d'une bibliothèque.

Facilement accessible par liaisons "douces", cet espace bénéficie d'une aire de stationnement (généreuse en places), de surfaces "libres" et de prairies riveraines au Sud-Est offrant à la Commune des capacités intéressantes pour permettre l'extension des équipements en place ou l'accueil d'équipements d'intérêt collectif complémentaires.

Par son emprise, le secteur de la Vallonnerie bénéficie qui plus est de possibilités pour accueillir et développer des activités sans risquer de générer de nuisances ou de gênes pour les habitants riverains.

Le P.A.D.D. rappelle d'ailleurs la nécessité de "maintenir des espaces tampon autour des équipements publics", afin de limiter voire d'écartier les risques de conflit de voisinage, de maintenir des conditions de vie agréables pour chaque habitant (contexte sonore) et donc de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des activités sur cet espace d'intérêt collectif.

Le développement de ce secteur doit à ce titre prendre en compte la présence d'une habitation au cœur du secteur défini comme relevant de l'intérêt collectif pour la commune. Celle-ci s'inscrit dans un espace relativement conséquent, permettant de garantir un recul intéressant faisant office d'espace tampon par rapport aux équipements d'intérêt collectif existants ou ceux pouvant être créés sur les espaces riverains.

Le règlement du P.L.U. limite en ce sens les possibilités de création de nouveaux logements et d'extension de l'habitation existante sur le terrain d'assiette qu'elle occupe, afin de préserver cet espace tampon et les conditions de fonctionnement et de développement du secteur d'intérêt collectif de la Vallonnerie.

- Des disponibilités foncières pour rendre possibles l'extension de l'unité de traitement des eaux usées à l'Ouest du bourg

La station d'épuration, dont les capacités arrivent à saturation, dispose de possibilités d'extension au Sud du site existant.

La Communauté d'Agglomération du Choletais a engagé des études pour prévoir les travaux d'extension de la station d'épuration (cf. annexes sanitaires).

- Des possibilités d'extension du cimetière

Un espace faisant l'objet d'un emplacement réservé (reconduit dans le cadre du présent P.L.U.) doit permettre à la Commune de s'assurer de possibilités d'extension du cimetière au cœur du bourg.

*La carte jointe en page suivante illustre les différents secteurs présentant un intérêt pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif complémentaires ou offrant des disponibilités foncières immédiates à la collectivité pour renforcer son tissu de services à la population et d'équipements publics sur le bourg.*

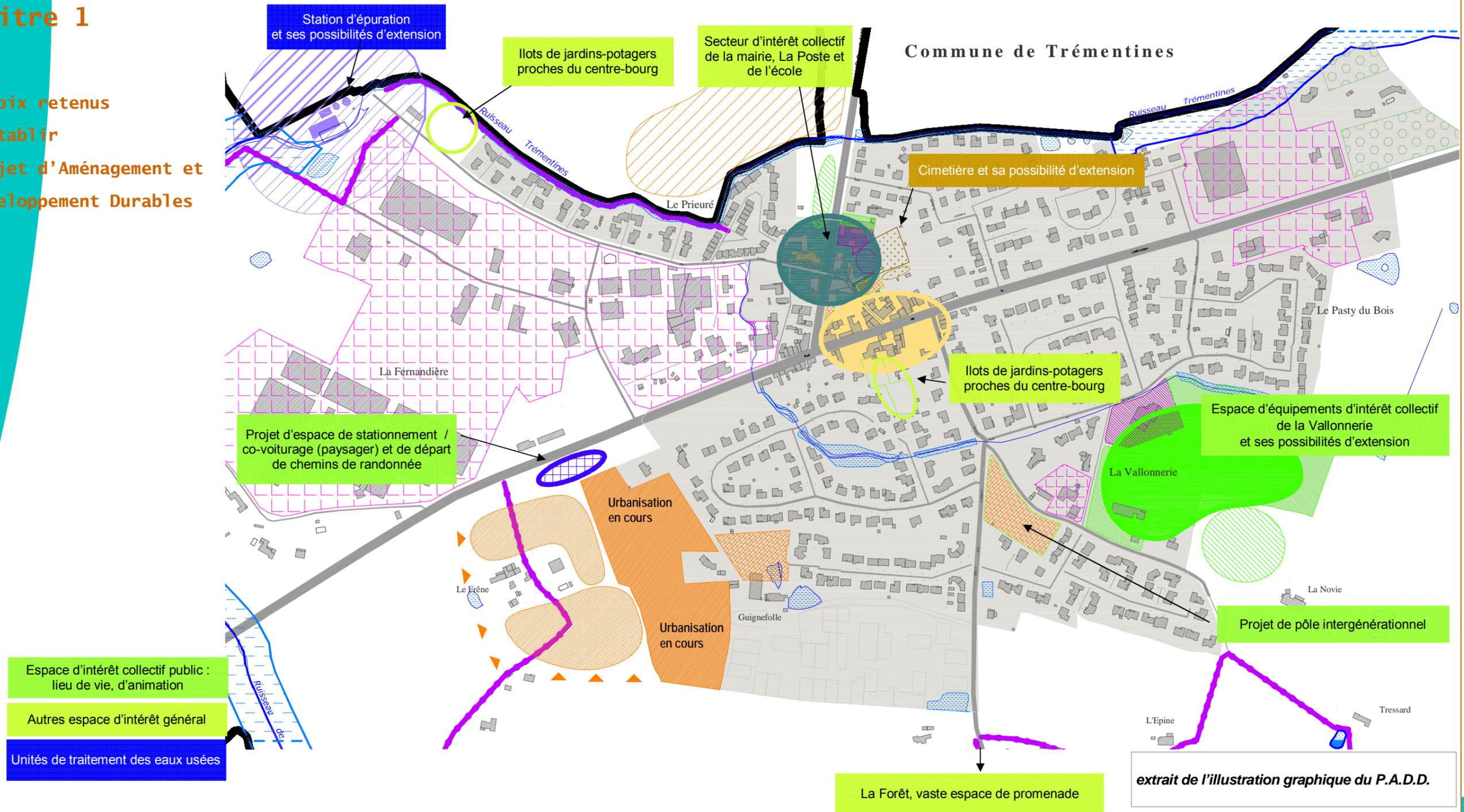
# Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.6. Soutenir la vitalité de Nuaille par la mise en adéquation des besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif

Les principaux secteurs d'intérêt collectif de l'agglomération nuailleuse



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir  
le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

### 1.6. Soutenir la vitalité de Nuaillé par la mise en adéquation des besoins en espaces ou en équipements d'intérêt collectif

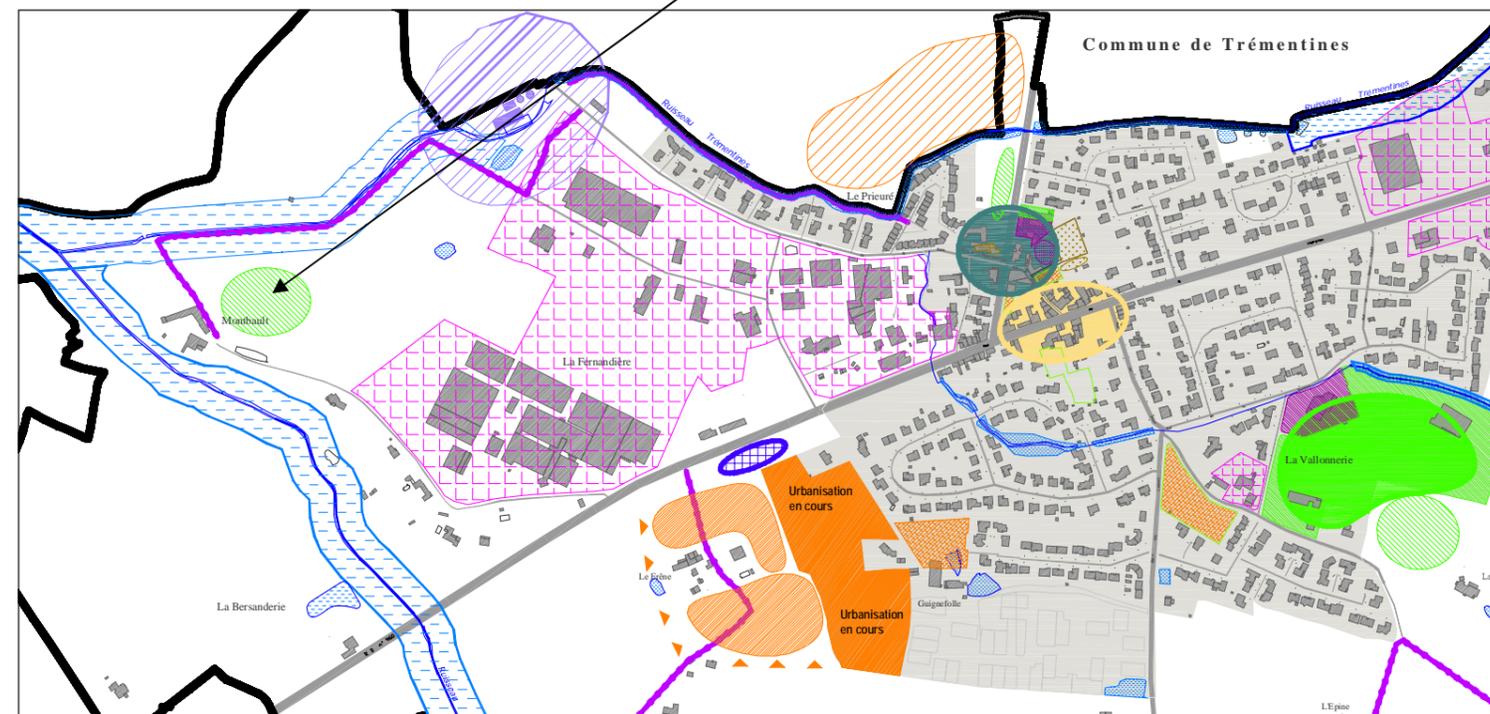
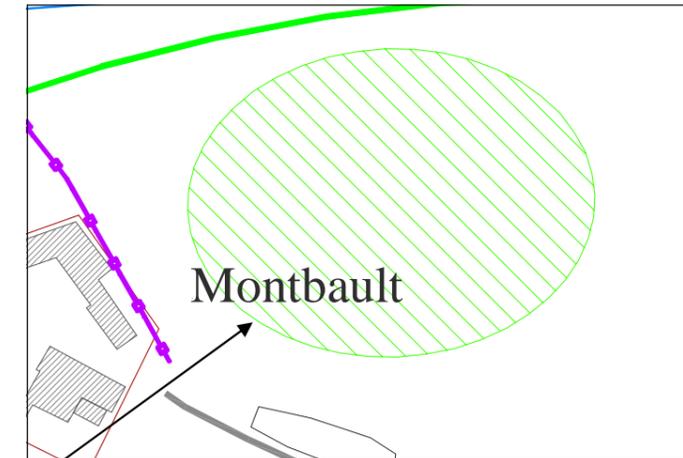
- Le secteur de Montbault : un espace de qualité paysagère faisant l'objet d'un projet de secteur récréatif ou de loisirs à long terme

La commune de Nuaillé souhaite développer sur le secteur de Montbault, un espace récréatif et de loisirs devant conserver et préserver un caractère avant tout naturel, afin de mettre en valeur un site de qualité paysagère.

Le site pourrait bénéficier de la desserte projetée par le réseau de cheminement "doux" (piétons / cycles) le reliant directement au bourg, le long du ruisseau de Trémentines.

Ce projet s'inscrit dans une lecture du développement à long terme (horizon supérieur à 10 ans).

Une attention devra alors être portée à l'aménagement afin qu'il prenne bien en compte les continuités écologiques et la sensibilité naturelle de ce site localisé à proximité du ruisseau de Trémentines.



## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement****1.7.1. Une nécessaire amélioration et adaptation des conditions de déplacement urbain et extra-urbain :  
sécuriser les différents modes de déplacement,  
faciliter les conditions d'accès au cœur de bourg et aux espaces d'intérêt collectif,  
rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements ''doux'' en cœur de bourg et entre bourg et campagne**

Tel que le laissent deviner les chapitres précédents, le développement de l'habitat, des équipements publics, le soutien des commerces et des services, le fonctionnement des activités économiques réclament une nécessaire adaptation des conditions de déplacement au sein de l'agglomération.

D'un côté, les déplacements routiers requièrent fluidité, de l'autre les cheminements "doux" (cycles, piétons) exigent convivialité et sérénité pour les rendre attractifs. L'un comme l'autre, ces modes de déplacement doivent être rendus économes, efficaces et sûrs.

Dans cette optique, les orientations du P.A.D.D., sans tout résoudre, veillent à améliorer et sécuriser les conditions de déplacements, à favoriser l'accessibilité aux centres de vie (centre-bourg, secteur d'équipements publics dont la coulée verte) et à favoriser les modes de déplacements plus économes, moins polluants, plus respectueux de l'environnement, tout les adaptant au contexte local et aux contraintes topographiques des lieux.

Ces actions d'amélioration des conditions de déplacement au sein de l'agglomération et plus particulièrement autour de l'axe de la rue de la Libération et de la rue Germaine de Terves restent pourtant subordonnées à la réalisation de la voie permettant de contourner le bourg par le Nord.

*Soulager le centre-bourg, d'une partie de flux routiers : les projets de voie de contournement nord du bourg et d'extension de la voie de desserte de la Caille vers l'Ouest*

La vie du bourg, en particulier autour de la rue de la Libération, gagnera en convivialité et en sécurité avec la future voie de contournement projetée au Nord du bourg (sur le territoire de Trémentines), modifiant le tracé entre l'autoroute A 87 et la RD 960 vers Saumur.

Cette future infrastructure, intégrée par le SCoT, permettra de capter une grande partie de flux (en particulier de véhicules lourds) qui transitent aujourd'hui à travers le bourg sur l'axe Cholet - Saumur. La réalisation de ce projet, envisagée à moyen ou long terme, offrira l'opportunité à la commune de retraiter les conditions de déplacement sur la rue de la Libération de manière à renforcer la convivialité du bourg, et à donner plus d'aisance et de confort aux déplacements cyclables et piétonniers.

Ce retraitement représente un enjeu fort pour limiter l'effet césure de la rue de la Libération, recréer plus de liens entre la partie Nord du bourg (autour du pôle église/mairie) et la partie Sud (qui accueille notamment le secteur d'équipements publics de la Vallonnerie). Ce projet sera un gage de renforcement de la cohésion urbaine.

Par ailleurs, le prolongement souhaité de la rue des Métiers vers l'Ouest (vers la zone d'activités stratégique Trémentines-Sud) faciliterait les liaisons entre les deux sites d'activités. Raccordée à la voie de contournement Nord du bourg, elle permettrait aux véhicules de la zone d'activités de la Caille souhaitant s'orienter vers Saumur d'éviter la traversée du centre de Nuillé. Cette action respectant les objectifs de retraitement de la rue de la Libération. De surcroît, ce projet permettrait également de délester le trafic de la rue Germaine de Terves d'une partie des flux liés à la zone d'activités de la Caille, le projet de PADD envisageant par la même occasion une requalification de cette rue, en entrée de bourg et notamment à hauteur du pôle d'intérêt collectif mairie/église.

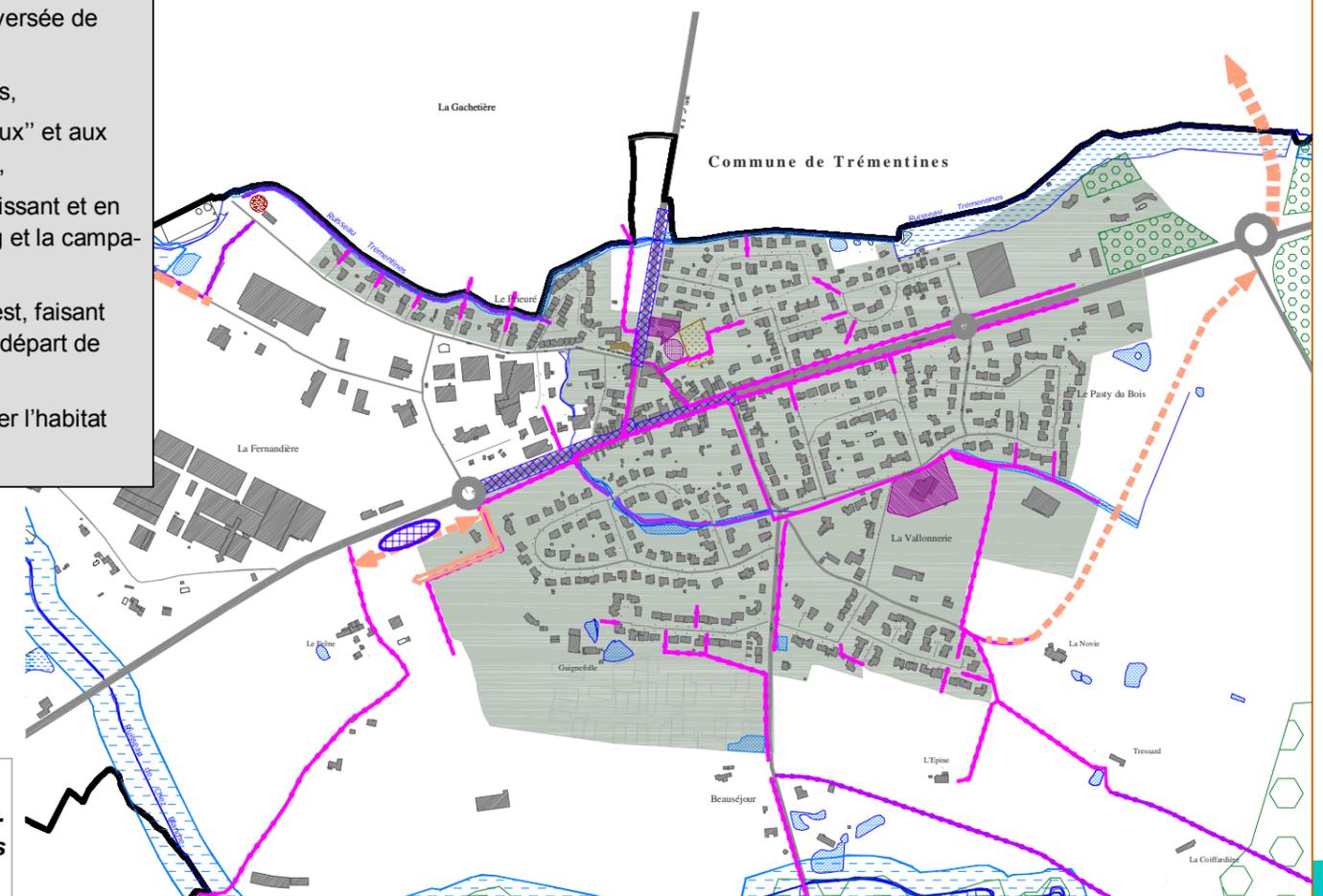
## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement****1.7.1. Une nécessaire amélioration et adaptation des conditions de déplacement urbain et extra-urbain : sécuriser les différents modes de déplacement, faciliter les conditions d'accès au cœur de bourg et aux espaces d'intérêt collectif, rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements "doux" en cœur de bourg et entre bourg et campagne (suite)**

Les orientations écrites et graphiques du P.A.D.D. poursuivent pour objectif de :

- Améliorer la convivialité des déplacements au cœur de l'agglomération (en priorité rue de la Libération et rue Germaine de Terves), en tirant parti du projet de déviation nord de l'agglomération (à long terme) et du projet d'extension de la desserte de la zone d'activités de la Caille vers le futur parc d'activités stratégique (vers l'Ouest) pour :
  - Délester le bourg d'une partie du trafic (en particulier de véhicules lourds),
  - Limiter l'effet "césure" que crée aujourd'hui la RD 960, pour les déplacements "doux" (piétonniers et/ou cyclables) en retraitant la traversée de bourg (rue de la Libération),
  - Renforcer le réseau de cheminements piétonniers et cyclables,
  - Apporter plus de sécurité et de confort aux déplacements "doux" et aux conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite,
- Faire profiter aux nuallais de la qualité de leur territoire, en élargissant et en sécurisant les liaisons piétonnières et/ou cyclables entre le bourg et la campagne, en particulier la forêt,
- Aménager un espace à usage mutualisé en entrée de bourg Ouest, faisant office d'espace de stationnement, aire de co-voiturage et lieu de départ de randonnées
- Profiter de la desserte par les transports collectifs pour développer l'habitat



extrait de l'illustration graphique du P.A.D.D.  
relative aux déplacements

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement****1.7.1. Une nécessaire amélioration et adaptation des conditions de déplacement urbain et extra-urbain :  
sécuriser les différents modes de déplacement,  
faciliter les conditions d'accès au cœur de bourg et aux espaces d'intérêt collectif,  
rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements ''doux'' en cœur de bourg et entre bourg et campagne (suite)**

Favoriser et privilégier des déplacements plus économes, modes de déplacements "doux" au sein du bourg et le cas échéant collectifs vers l'extérieur, à travers les orientations suivantes :

- **une incitation à recourir plus souvent aux modes de déplacement "doux" (cycles, piétons), que ce soit pour les déplacements au sein de l'agglomération ou ceux vers ou la campagne**

La desserte par voie partagée ou toute forme de cheminement "doux" est requise pour la future opération d'aménagement envisagée à l'ouest du bourg...

L'envie de se déplacer à pied est un gage de convivialité, les différents espaces publics traversés au gré des déplacements devenant des lieux de rencontres.

Le projet de développement de Nuillé réclame aussi une cohérence dans la politique de mise en œuvre des circuits de cheminements "doux", de manière à les rendre intéressants, efficaces, agréables et accessibles à toute personne (y compris à mobilité réduite). Qu'ils soient possibles par voie partagée ou par des cheminements "en site propre", les déplacements piétonniers, cyclables ou pour les personnes à mobilité réduite doivent pouvoir être continus, éviter les détours futiles.

La commune souhaite ainsi connecter le maillage de liaisons piétonnes et cyclables existant et futur de l'agglomération aux circuits de promenade en forêt et en campagne, jusqu'à l'étang des Noues.

Afin de sécuriser davantage la liaison "douce" entre le bourg et la forêt le long de la RD 200, la Commune inscrit au PADD sa volonté d'aménager le long de cet axe, un cheminement "doux" réalisé en "site propre", à savoir isolé de la chaussée par la conservation d'un talus végétal (arboré).

- **une limitation des déplacements** par la programmation de nouveaux logements au sein du bourg et dans sa continuité, pouvant facilement être reliés aux principaux cœurs de vie du bourg (écoles, commerces, services et autres équipements et services proposés).

- **Le projet de l'aire de covoiturage** mise en place en entrée ouest de l'agglomération, faisant également office d'aire de stationnement, de départ de randonnée.

Cette aire de covoiturage doit constituer un véritable point de rendez-vous pour les actifs. Il s'agira pour certains de laisser leur véhicule la journée, pour d'autres de profiter des départs de cheminements "doux" pour organiser des promenades.

Ces mêmes cheminements "doux" faciliteront aussi l'accès à l'aire de covoiturage pour les nuillais du bourg ou proches du bourg, leur évitant ainsi de devoir laisser leur véhicule sur cette aire.

Cette affirmation d'une aire de covoiturage apparaît d'autant plus importante pour la commune qu'elle bénéficie d'une relative proximité des secteurs d'emplois et des transports collectifs de Cholet.

- **Un projet valorisant la desserte du bourg par les transports collectifs**

Le choix du développement urbain privilégié en façade Ouest du bourg a notamment pris en compte la proximité d'une station d'arrêt de transport collectif de la Communauté d'Agglomération du Choletais, offrant aux habitants existants et futurs des commodités de liaisons avec les secteurs urbains et d'emplois de l'agglomération choletaise.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement****1.7.2. Favoriser les opérations d'aménagement dans une logique de développement durable**

- Penser les futurs quartiers d'habitat avec des formes urbaines en rapport avec leur contexte, inspirées de l'urbanisme local

Le développement urbain escompté sur le secteur en extension ouest du bourg ne doit pas être perçu (et conçu) comme un étalement d'habitat pavillonnaire, relativement uniforme.

Cette extension répond à une demande et à des besoins en logements, elle doit être à même de :

- .. amener des ménages qui, par les liaisons routières et "douces" existantes (à améliorer) ou à créer, puissent fréquenter le centre-bourg, les commerces, les équipements et à participer à la vie locale et se sentir appartenir au bourg de Nuaillé,
- .. accueillir des habitants qui puissent s'appuyer sur des aménagements spécifiques de quartier, pour initier des lieux de rencontre, des lieux de vie et créer ainsi des points de centralité synonymes de vie de quartier.

Si une densité moyenne de 16 logements / ha est requise sur ce secteur (a minima), des densités urbaines variables, des aménagements urbains et paysagers doivent ainsi y être recherchés, travaillés dans le cadre d'opérations d'aménagement, pour matérialiser des cœurs de quartier et affirmer des identités propres. Les *orientations d'aménagement* définies sur ces secteurs (*cf. pièce n° 3 du P.L.U.*), s'inscrivent dans cette perspective.

A travers les orientations retenues relatives à l'aménagement de futurs secteurs d'habitat, le projet affiche une volonté de lancer des pistes de réflexion que les futures opérations d'aménagement devront prendre en compte pour assurer une certaine qualité urbaine, une cohérence dans le développement urbain (réussir les greffes de nouveaux quartiers) et une continuité dans le fonctionnement urbain (notamment à travers la mise en place de chemins piétons et/ou de pistes cyclables) : *cf. O.A.P.*

En incitant à la création de quartiers associés à une certaine aération du tissu urbain ou à un rapport d'équilibre entre densité urbaine et espaces verts, les *orientations d'aménagement* relatives aux nouveaux secteurs à dominante d'habitat veillent à rompre avec l'image classique du lotissement (et non pas avec la procédure de lotissement) et à s'orienter vers des formes urbaines et des pratiques de l'espace public plus conviviales.

Toujours dans un objectif de qualité de l'opération d'aménagement sur le secteur du Frêne, présentant un enjeu fort d'intégration car d'une part situé en entrée d'agglomération, d'autre part inscrit dans un paysage assez ouvert et exposé au sud, l'opération devra souligner par son caractère urbain, l'entrée d'agglomération tout en préservant son caractère champêtre (haie sur talus à préserver le long de la RD 960) et rechercher une bonne transition entre les aménagements urbains, le traitement des clôtures et la campagne environnante.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus

#### pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### 1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement

#### 1.7.2. Favoriser les opérations d'aménagement dans une logique de développement durable (suite)

- ▶ Intégrer les préoccupations environnementales au développement du territoire, à quelque échelle que ce soit

La préservation de l'environnement et sa prise en compte par les opérations d'aménagement, en particulier :

.. la protection de la ressource en eau, particulièrement sensible et importante eu égard à la présence de la ressource en eau potable (retenue d'eau de Ribou) faisant l'objet d'une protection débordant sur le territoire de Nuaillé : elle implique, même en dehors des périmètres de protection du champ captant, une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (EU, EP) ;

.. la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant du bourg, le maintien d'espaces verts, de boisements, sont des obligations et priorités ;

.. la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des opérations d'aménagement réalisées :

une régulation à l'échelle des opérations est requise, elle est aussi souhaitée à la source, à savoir par une responsabilisation des particuliers pour limiter l'imperméabilisation sur leur terrain ou à défaut participer à une régulation d'eaux de ruissellement ;

Cette orientation est relayée par les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux principales opérations d'aménagement escomptées au sein du bourg et par extension urbaine.

Une optimisation du traitement des eaux usées est également requise.

.. Afin de maintenir la qualité de ce cadre de vie, l'intégration de nouveaux quartiers, en périphérie des espaces urbains existants, sera réalisée dans le respect de l'environnement, en soignant plus spécifiquement le traitement de l'interface avec les terrains agricoles (préconisation de maintien et/ou de plantation de haies végétales d'essences locales).

- ▶ Inciter au recours aux déplacements collectifs et/ou aux déplacements « doux » pour encourager une limitation des émissions polluantes liées aux véhicules et maintenir la qualité de l'air.

L'extension urbaine définie à l'Ouest du bourg se situe à proximité de l'arrêt de transport collectif desservant le bourg de Nuaillé.

- ▶ Favoriser le recours aux énergies renouvelables, la valorisation de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune - en terme de surfaces, linéaires, volumes -

- ▶ Encourager les opérations d'aménagement adoptant une démarche respectueuse de l'environnement, favorisant les énergies renouvelables et toute forme d'économie d'énergie.

## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 1.7. Poursuivre une démarche qualitative et environnementale du développement

##### 1.7.3. Préserver et valoriser les éléments intéressants du patrimoine communal

Préserver la qualité du cadre de vie et des paysages implique aussi une nécessaire préservation et des possibilités de mise en valeur du patrimoine bâti (cf. fiche n° 12 du P.A.D.D.).

La préservation du patrimoine, qui nourrit l'identité nuailleuse, intègre à la fois les éléments les plus remarquables, tels la chapelle accompagnant l'édifice du presbytère au cœur du bourg, le château de la Couisière ou le domaine de la Gilbertière, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant jusqu'au "petit patrimoine" (calvaires, croix, puits, ...).

Il s'agit ainsi de :

- .. préserver l'harmonie urbaine et le caractère du centre-bourg et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne (du bourg et des villages) ou témoins du patrimoine rural et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- .. permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- .. limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, d'anciens puits ... qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

## **Chapitre 2**

### **La délimitation des zones**

## Titre 2

### Chapitre 2

#### La délimitation des zones

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant (comme dans le P.O.S.) :

- ▶ des planches graphiques définissant le zonage de vocation des sols,
- ▶ un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

#### Préambule

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.

Elles prennent notamment en compte le positionnement de Nuillé dans la sphère de développement de l'agglomération choletaise, et dans le cadre du SCoT de la Communauté d'Agglomération du Choletais, de son niveau de commerces, services et équipements, de la présence d'activités économiques sur le territoire, pour établir des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années.

Territoire riche de son massif forestier, de son maillage bocager, de son agriculture, de son patrimoine bâti... et territoire riche par ses milieux naturels et sa biodiversité, la commune de Nuillé se doit de défendre et de préserver ces atouts qui forgent son identité pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.

De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres présentées au chapitre précédent.

En concentrant l'essentiel de son développement sur le bourg, le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer les fonctions de centralité et à préserver pour ces prochaines années les conditions de maintien des exploitations agricoles, la préservation de ses milieux agricoles et naturels d'un mitage de l'espace par une urbanisation diffuse.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi S.R.U., du SCoT du Pays des Mauges et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

## Généralités

## 2.1. Principales modifications réglementaires apportées par la loi S.R.U. par rapport au P.O.S.

Le règlement et le zonage du POS distinguaient deux grandes catégories de zones, U et N, la zone N englobant à la fois les zones naturelles destinées à l'urbanisation (NA), les zones à valeur agronomique destinées à l'exploitation agricole du sol ou à l'exploitation du sous-sol (NC), les zones naturelles d'intérêt écologique (ND).

Désormais, le plan de zonage du P.L.U. et son règlement déterminent des zones à plus forte identité que celles désignées par le P.O.S., à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles, desservies par les réseaux,
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs encore naturels ou agricoles, destinés à recevoir plusieurs constructions (se distinguent les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure – secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux exploitants agricoles et aux installations d'intérêt général, mais pouvant comprendre des secteurs agricoles inconstructibles (exemple : pour ménager des possibilités de développement urbain à plus long terme autour du bourg, pour préserver des paysages ou de continuums écologiques ),
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (massif forestier, autres bois et boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques...).

Principales modifications réglementaires apportées par la loi S.R.U. :

La loi S.R.U. impose au P.L.U. une utilisation économe des espaces naturels et ruraux, qui implique une maîtrise des extensions urbaines et une interdiction de mitage de l'espace agricole par toute construction non agricole (art. L. 121-1 du Code de l'urbanisme).

**La zone agricole** devient une zone à part entière, **seulement réservée aux activités agricoles et pouvant accueillir des constructions ou installations d'intérêt général**. La zone agricole est inconstructible pour tout tiers non agricole.

**La zone naturelle** doit elle aussi être préservée.

Mais, pour éviter de bloquer toute possibilité d'extension (limitée) d'une construction existante occupée par un tiers non agricole implanté en campagne ou sur des lieux-dits, hameaux ou villages situés en zone agricole ou naturelle, le P.L.U. définit **des secteurs Ah ou Nh**, secteurs de capacité et de taille limitée englobant **toute habitation occupée par un tiers ou ménage non agricole et localisé en dehors du bourg** et, le cas échéant, **d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet de changement de destination**.

**Ce classement en zones Ah et Nh offre la possibilité aux tiers concernés** de réaliser une extension de leur habitation, sans création de logements nouveaux et sous réserve que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas un certain seuil.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

## 2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U

**Présentation générale de la zone Ua :**

La zone Ua, destinée pour l'essentiel à l'habitat, aux équipements et activités compatibles avec l'habitat, correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. La zone Ua relève de l'assainissement collectif.

La qualité urbaine caractéristique du centre-bourg justifie que soit réservé à cette zone son propre règlement. Le bourg ancien, pourra ainsi préserver sa morphologie urbaine d'origine, à forte valeur symbolique, qui se traduit en effet par :

- une densité et une volumétrie généralement plus importante que sur le reste du territoire (hauteur maximale des constructions souvent en R+1),
- une qualité architecturale caractéristique d'un centre-bourg rural : la zone Ua intègre des secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.
- un ensemble généralement continu, où la construction d'une limite séparative à l'autre est majoritaire, des constructions implantées en général à l'alignement,
- des rues de faible gabarit, des passages.

Zone Ua

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra donc justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur.

Aussi, cette morphologie urbaine de centre-bourg, déjà dense, facilite l'insertion de projets d'urbanisation pouvant présenter eux-mêmes une certaine densité, dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace agricole.

La zone Ua comprend un secteur de renouvellement urbain rue de la Libération soumis à des orientations d'aménagement . Il s'agit en particulier de permettre voir inciter la requalification du garage situé en cœur de bourg pour du logement voire des commerces..

Au POS, un zonage UA englobait le centre-bourg mais également un petit secteur à l'ouest marqué par une mixité de logements et d'activités (restaurant, garage,...). Le PLU prévoit désormais pour ce secteur, dont la morphologie urbaine est plus lâche, un zonage plus adapté Ub qui permet également de ne pas compromettre à plus long terme son évolution vers de l'habitat. Aussi, la limite sud entre la zone Ua et la zone Ub est-elle réadaptée.

La zone Ua du PLU totalise 5,53 ha contre 6,6 ha au POS..

Dispositions visant au maintien des qualités urbanistiques en secteur Ua :

■ **Au regard de son identité urbanistique et patrimoniale**), le secteur Ua peut admettre certaines formes de densification à condition qu'elles respectent la physionomie d'origine du centre-bourg, à forte valeur symbolique.

Afin de respecter le caractère d'ensemble de cette zone et donc la trame urbaine existante, les constructions doivent être édifiées de manière générale à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Des exceptions ont cependant été précisées, par exemple :

- pour respecter l'alignement par rapport aux constructions voisines implantées en recul,
- pour des raisons de sécurité publique et de visibilité sur voie
- lorsque l'alignement n'est pas nécessaire quand la continuité visuelle sur rue est assurée par un mur, bâtiment,
- ou encore pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

La compacité de la trame urbaine originelle limite considérablement les possibilités de construction nouvelle. Ce manque de capacité explique ainsi l'absence de définition de limites au droit de construire et notamment le fait que le C.O.S. et l'emprise au sol des constructions d'habitation ne soient pas réglementés.

Aussi, la hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un R+1, toujours dans un souci de continuité avec le tissu urbain existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut quant-à-elle excéder 3 m à l'égout des toitures en limites séparatives. Cette règle est la même pour l'ensemble des secteurs habités de la commune (Ub, A, Ah et Nh) afin de limiter leur impact paysager.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

Zone Ua

**2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U (suite)**Dispositions visant au maintien des qualités urbanistiques en secteur Ua (suite) :

En effet, les annexes, si leur hauteur n'était pas précisée, auraient pour effet d'amoinrir la qualité urbaine et paysagère d'un territoire, que ce soit au sein du bourg ou à la campagne par l'effet de 'mitage' qu'elles risqueraient de produire. Il est demandé également que les annexes soient réalisées en harmonie avec la construction principale.

De manière générale, le règlement précise également, dans un souci de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, aspect des clôtures... Des règles spécifiques sont en particulier édictées pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, l'orientation d'aménagement rue de la Liberté vise à la requalification d'un secteur occupé pour partie par un garage, une station essence.

Dispositions permettant une limitation de l'imperméabilisation du sol :

- **la conservation d'espaces non imperméabilisés, ainsi que des espaces plantés**, est exigé eu égard aux caractéristiques urbaines et paysagères du secteur Ua et par souci de limiter les débits d'eaux de ruissellement par excès d'imperméabilisation, en *imposant la conservation d'au moins 20% d'espaces non imperméabilisés pour les projets d'aménagement d'ensemble de plus de 3 constructions à usage d'habitation et 10% pour toute parcelle supérieure à 300m<sup>2</sup> : cf. article Ua 13 du règlement.*

Disposition permettant de maintenir, voire renforcer, l'animation commerciale du cœur du bourg :

- **le nombre de places de stationnement des commerces et services** n'est pas réglementé car il ne doit pas constituer un obstacle à leur agrandissement ou leur implantation.
- L'orientation d'aménagement pour le secteur de renouvellement urbain suggère un **usage mixte habitat/commerces rue de la Liberté**.

Dispositions permettant une densification urbaine en zone Ua :

- Les orientations d'aménagement visant au renouvellement urbain rue de la Libération doit permettre voir la réalisation de nouveaux logements, voire de commerces,
- L'implantation des constructions en limite de voie et emprises publiques en règle générale,
- La recherche d'une continuité urbaine en façade sur rue, d'une limite séparative à l'autre,
- Une absence de COS pour ce secteur de l'agglomération.

Dispositions ouvrant le règlement à de nouvelles techniques, formes et conceptions architecturales :

- L'article 5 des dispositions générales permet des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones constructibles pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- L'article 6 de la zone Ua permet une exception à la règle générale d'implantation des constructions à l'alignement de voies et emprises publiques pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables
- L'article 11 de la zone Ua, relatif aux aspects extérieurs de construction, est adapté pour notamment :
  - . offrir des possibilités de recours aux **énergies renouvelables**,
  - . favoriser la construction de type **bioclimatique**,
  - . permettre la réalisation de **toitures terrasses**.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

Zone Ub

**2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U (suite)****Présentation générale de la zones Ub :**

La zone Ub correspond aux couronnes formant l'extension immédiate du centre-bourg.

A l'urbanisme plus dense de la zone Ua, succède un développement urbain en zone Ub où :

- la contiguïté entre constructions se relâche : forte représentation de l'habitat pavillonnaire, généré par des opérations de lotissements,
- la présence d'anciens bâtiments agricole rattrapés par l'urbanisation,
- des reculs de construction par rapport à la voie de l'ordre de 5 mètres.

Cette zone est destinée à l'habitat, ainsi que des activités et des équipements compatibles avec son caractère résidentiel. La zone Ub comprend les sous-secteurs :

- Uba, non desservi par l'assainissement collectif, en entrée de bourg est de la rue de la Libération, **mais pouvant être amené à l'être au regard du projet de modification du zonage d'assainissement de la commune,**
- Ubc, correspondant plus particulièrement au quartier de Guignefolle et du Clos de la Vallonnerie, réalisé dans le cadre d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté et présentant des règles spécifiques relatives aux clôtures.

Dispositions visant à une actualisation et une adaptation du zonage Ub, avec en particulier :

La zone Ub du PLU totalise 50 ha (y compris les sous-secteurs) contre 33,5 au POS de 1997 suite à la modification n°6.

La zone Ub englobe désormais :

- les 14,5 ha du quartier de Guignefolle/Clos de la Vallonnerie qui étaient en zone NAb au POS,

- Le site d'une activité économique localisée en entrée nord-est de la commune, rue des Bleuets, entre deux secteurs d'habitat et pour laquelle une réflexion pourrait être menée sur du plus ou moins long terme pour une requalification en secteur d'habitat, dès lors que l'entreprise serait délocalisée (cf. orientations d'aménagement). Ce site faisait l'objet d'un zonage Uy au POS à hauteur de 3,2 ha.
- la zone UYa qui jouxtait la précédent site d'activité économique, pour 1,2 ha. ( réintégrée à un zonage Uba), ceci dans la même logique que le paragraphe précédent,
- quelques secteurs autrefois en zonage UA du POS, à l'ouest et au sud du bourg, afin de mieux ajuster les délimitations au regard de la morphologie urbaine caractéristique du centre-bourg ancien,

Aussi, la zone UB du POS se voit parallèlement légèrement réduite dans le PLU notamment par :

- La réaffectation d'un terrain en zone Nj en cours de bourg afin de maintenir une aération du tissu urbain pour des jardins potagers existants et enclavés,
- La création d'un zonage Ue adapté pour un projet de pôle intergénérationnel (logements pour les séniors, périscolaire... ).

Ces exemples de modifications de classement reprécisent donc, de manière ponctuelle, le zonage Ub par souci de cohérence et de mise en adéquation du zonage avec les étapes du développement urbain sur le bourg, ses morphologies et fonctions urbaines, le souhait, à terme, d'une réaffectation pour de l'habitat d'un site d'activité économique, ainsi que les projets communaux.

Dispositions permettant une requalification et une densification urbaine en zone Ub :

Dans la logique d'une densification urbaine, le PLU ne réglemente désormais plus le C.O.S.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

Zone Ub

**2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U (suite)**

Aussi, le projet de P.L.U. souligne la volonté de favoriser les opérations de renouvellement urbain par la définition d'une orientation d'aménagement sur le secteur Ub de la rue des Bleuets, permettant d'anticiper une éventuelle délocalisation d'une activité économique localisée actuellement en tissu urbain à dominante d'habitat, sans pour autant compromettre le développement de l'activité existante.

Dispositions permettant une limitation de l'imperméabilisation du sol :

En revanche, la conservation d'espaces non imperméabilisés est exigée en zone Ub, comme en zone Ua eu égard aux caractéristiques paysagères du secteur Ub et par souci de limiter les débits d'eaux de ruissellement par excès d'imperméabilisation :

- en imposant la conservation d'au moins 20% d'espaces non imperméabilisés pour les projets d'aménagement d'ensemble de plus de 3 constructions à usage d'habitation,
- en imposant pour toute parcelle privative de plus de 300 m<sup>2</sup> un minimum de 10% d'espaces non imperméabilisés;

Dispositions des zones Ub visant à une qualité paysagère et urbaine

Comme pour toutes les zones d'habitat de la commune, la hauteur des annexes ne peut excéder 3 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère en limites séparatives. Il est demandé également que les annexes soient réalisées en harmonie avec la construction principale en terme de volume et de matériaux.

De manière générale, le règlement précise également dans un souci de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, aspect des clôtures... sont ainsi réglementés.

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un R+1, cette hauteur étant réduite à 3 mètres en limite séparative. Ces hauteurs permettent de limiter l'emprise au sol des bâtiments dès lors qu'il est possible de réaliser un étage tout en limitant les ombres portées sur les parcelles voisines.

Les projets d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements devront réserver au minimum 20% de la superficie du terrain concernés à l'aménagement d'espaces communs à dominante végétale.

Aussi, deux secteurs d'intérêt patrimonial sont identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, dont l'ancienne ferme de Guignefolle.

Autres exemples de dispositions réglementaires de la zone Ub

- L'article 11 de la zone Ub, relatif aux aspects extérieurs de construction, est adapté pour s'assurer notamment :
  - . d'offrir des possibilités de recours aux **énergies renouvelables**,
  - . de favoriser la construction de type **bioclimatique**,
  - . de permettre la réalisation de **toitures terrasses**.
- L'article 12 concernant le stationnement s'inscrit dans une logique de rationalisation de l'usage de l'espace urbain, tout en prenant en considération la caractéristique 'rurale' de Nuaille (les pratiques des habitants ne sont pas les mêmes qu'au sein d'une grosse agglomération qui dispose d'un panel de solutions de déplacements en alternative à l'automobile) :
  - . deux places de stationnement par logement , aménagées sur la propriété,
  - . pour les lotissements d'habitation, il sera exigé une place « visiteur » supplémentaire par logement créé et les besoins en stationnement pourront être assurés par la réalisation d'aires de stationnement mutualisé,

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

## 2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U (suite)

**Présentation générale de la zone Uy :**

Cette zone correspond au secteur Uy correspondant à la zone d'activités de la Caille, secteur destiné aux activités, constructions et installations à usage artisanal, industriel, tertiaire, commercial, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

Les installations qui ne seraient pas admises ou souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, etc...).

La zone Uy intègre un secteur Uya qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de *l'assainissement non collectif* à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

Dispositions visant à une actualisation et une adaptation du zonage Uy :

La zone UY était déjà existante au POS et englobait 16,81 ha (y compris zone UYA). La zone Uy du PLU totalise désormais 32,90 ha :

- elle intègre désormais un secteur de 10,3 ha une activité maraîchère qui faisait l'objet d'un zonage NC au POS, et dont le site jouxte la zone d'activité de la Caille,
- elle n'intègre plus le site d'activité localisé en entrée nord-est du bourg qui fait désormais l'objet d'un zonage Ub (4,4ha) au PLU.

Dispositions visant à mieux définir la vocation de la zone et à maintenir le commerce de détail en centre-bourg :

Les articles 1 et 2 du règlement sont complétés afin de maîtriser le devenir de des activités, dont les terrains appartiennent dans leur totalité aujourd'hui aux activités qui y sont implantées. Afin de ne pas faire de concurrence aux commerces et services du centre-bourg, de nouvelles implantation de commerces de détail ne sont pas autorisées sur les zones Uy.

Dispositions visant à limiter l'impact paysager de la zone Uy :

La constructions nouvelles à usage d'habitation, les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes sont interdits.

Les logements pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction d'un établissement construit sur la zone sont possibles sous réserve d'être intégrés au bâtiment à usage d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

Une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : couvertures, façades des constructions, aspect des clôtures... est également proposée pour les zones Uy.

Les marges d'isolement devront être traitées de manière paysagée.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Dispositions permettant une limitation de l'imperméabilisation du sol :

Les opérations autorisées devront conserver au minimum 10% d'espaces non imperméabilisés.

Zone Uy

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

## 2.2. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. traduit sous forme réglementaire en zone U (suite)

**Définition et présentation de la zone Ue :**

La zone Ue est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs ou d'éducation...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Ue, équivalente à 7,20 ha au POS, totalise désormais 8,1 ha au PLU. Outre la zone Ue de la Vallonerie telle qu'elle était définie au POS (7 ha), deux autres secteurs Ue ont été créés, l'un non loin de la Vallonerie pour accueillir le projet de pôle intergénérationnel (en zone UB au POS) l'autre concernant la déchetterie (en zone NDf au POS).

Dispositions visant à favoriser l'insertion paysagère des bâtiments

Zone Ue

Une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement et le respect du paysage naturel et urbain est demandé.

Zone AU

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales similaires.

Les marges d'isolement par rapport aux voies ne devront pas accueillir de dépôts de matériels ou de matériaux.

**Définition et présentation des zones AU**

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate, les zones AU distinguent en principe :

- **des secteurs 1AU, directement ouverts à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte. Ces secteurs pourront s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Leur aménagement doit respecter les conditions d'aménagement définies au règlement du P.L.U. et doit être compatible avec les **orientations d'aménagement** retenues par la commune.

- **des secteurs 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation, insuffisamment desservies par les équipements ; leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

En l'état actuel du P.L.U. et des besoins de production de logements sur Nuaille, aucun secteur 1AU n'est défini par le document d'urbanisme.

Un seul secteur 2AU est délimité à l'Ouest du bourg, destiné à assurer l'extension du bourg à moyen terme, comme le précise le P.A.D.D.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

Zone AU

### 2.3. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : Les zones A Urbaniser (AU), traduction réglementaire des extensions urbaines

#### Localisation des zones 1AU et 2AU, traduction des extensions urbaines envisagées au PADD

##### Zones 1AU (non existantes en l'état du P.L.U.) et 2AU à vocation d'habitat :

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., aucune zone 1AU à vocation d'habitat n'a été identifiée dans le cadre de l'approbation du PLU, la commune de Nuaille souhaitant maîtriser son rythme d'ouverture à l'urbanisation, la seconde tranche de la ZAC de Guignefolle étant en cours de réalisation (une soixantaine de logements).

Une zone 2AU, dite « le Fresne » a été définie, en extension ouest du bourg. Elle représente en tout 2,7 hectares mais intègre des unités foncières bâties qui seront maintenues (soit environ 5 000 m<sup>2</sup> à déduire, portant la superficie aménageable à un peu plus de 2 ha).

Cette zone 2AU, localisée en périphérie immédiate à l'ouest du bourg, sera principalement destinée aux logements et offre une capacité d'environ 35 logements (à raison de 16 logements / ha). Elle sera ouverte à l'urbanisation en temps utile pour devenir une zone 1AU, lorsque la réalisation de la dernière tranche de la ZAC de Guignefolle sera bien avancée, de manière à satisfaire une production moyenne proche de 7 logements par an pour les neuf à dix prochaines années. (Rappel : suite au retard de réalisation de la tranche 2 de la ZAC de Guignefolle, il reste presque une trentaine de logements à créer sur ce secteur, dont une majeure partie devait être édifiée avant la mise en place du P.L.U.).

- ▶ Il est à noter que les 10,98 ha de zones NA et 4,51 ha de zones NAb du POS de 1997, sont bâtis ou en cours et font l'objet d'un classement en zone Ub au présent PLU.
- ▶ La surface d'extension possible se voit très sensiblement diminuée dans le cadre du PLU.

##### Conditions générales d'aménagement du secteur 2AU :

En anticipation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Le Fresne », des orientations d'aménagements écrites ont été définies pour ce secteur.

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Les **orientations d'aménagement** du secteur du Fresne sont traduites sous la forme d'une partie textuelle et d'un schéma d'intention, ce dernier étant uniquement fourni à titre indicatif et illustratif. Une pièce spécifique est fournie au PLU à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement du secteur du Fresne devra témoigner d'une **compatibilité** avec les orientations ainsi définies, exposées par la suite pour les secteurs concernés.

Toutefois, ces orientations d'aménagement pourront être réexaminées dans le cadre de la procédure de modification du PLU qui devra être engagée lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

#### 2.4. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Agricole, dite zone 'A'

##### Définition et présentation des zones A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sens du Code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » et « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». « En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ». (art. R. 123-7 du Code de l'urbanisme).

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

La zone A comprend notamment :

- des secteurs An, dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités agricoles est interdite, ou bien parce que leur proximité de l'agglomération apparaît défavorable au développement de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, et/ou parce que ces secteurs sont préservés pour leur valeur paysagère et ou en tant que partie prenante de continuités écologiques,
- des secteurs Ah, correspondant à des îlots d'habitat existant à la date d'approbation du P.L.U., occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles,
- un secteur Ac, secteur d'activité économique lié à l'exploitation d'une carrière (à l'ouest du secteur des Poteries).

Zone A

##### Modifications apportées à la zone A par rapport à la zone NC du POS

Des secteurs de forte sensibilité écologique font désormais l'objet d'un zonage N :

La délimitation de la zone A a évolué par rapport à celle de l'ancienne zone NC du P.O.S., tout en restant en cohérence avec le Code de l'urbanisme, avec le Code de l'environnement et avec les réalités du terrain.

Ainsi si la zone NC représentait 372,7 ha au POS de 1997 (dernière modification en 2006), la zone A du PLU totalise désormais 250,6 ha.

Cette diminution est pour grande partie induite par le classement en zonage N des vallées ou vallons, à des milieux réceptacles d'eaux pluviales, à des secteurs humides identifiés sur le territoire communal dans le cadre de l'inventaire qui s'est opéré parallèlement à l'élaboration du PLU.

Un classement en zone N a été en particulier opéré pour des secteurs à forte sensibilité écologique identifiés dans le cadre de l'étude sur la biodiversité également menée parallèlement aux études du PLU et localisés :

- à l'ouest du bourg (Montbault), secteur de prairies naturelles révélant une grande diversité floristique et faunistique (invertébrés),
- à l'est de la commune (Les Poteries), secteur à fort enjeu écologique au regard de sa trame bocagère dense en proximité du massif forestier (par ailleurs identifié en ZNIEFF de type 1 )
- au sud du bourg, secteur de prairies naturelles et de maillage bocager en lisère de la forêt, espace de transition soumis à des risques de pressions urbaines liés au développement de l'agglomération .
- au nord-est du bourg, afin d'englober une continuité écologique connectant le massif forestier au ruisseau de Trémentines, englobant des zones humides accompagnées d'un maillage bocager et un boisement.

Le classement en zone N apparaît en effet adapté pour souligner l'intérêt écologique et la valeur naturelle et paysagère de ces milieux à préserver. Nota : le classement en zone N n'interdit toutefois pas l'exploitation agricole des espaces concernés mais y exclut toute construction (à l'exclusion de constructions légères et de cas mineurs spécifiés dans le règlement).

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

#### 2.4. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Agricole, dite zone 'A'

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant certains espaces à dominante agricole (et non naturelle) faisant office de corridors écologiques ou participant à l'identité paysagère de la commune.

Un zonage spécifique An a été mis en place afin de réglementer certains secteurs concernés par des continuités écologiques. Afin de ne pas constituer des obstacles aux déplacements de la faune, toute nouvelle construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole y est exclu. Il s'agit surtout des lisières de la forêt et d'un axe de déplacement entre la forêt et le ruisseau de Trémentines, localisé à l'ouest du lieu-dit de la Gilbertière.

Ces secteurs An permettent également de maintenir à l'ouest de l'agglomération des paysages agricoles bocagers, préservés de toute constructibilité.

Le secteur agricole de l'Epine localisé au sud l'agglomération est pressenti aujourd'hui pour un développement à long terme (Post PLU). Il conserve certes sa vocation agricole, mais le développement de toute nouvelle construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole y est exclu. Les espaces ainsi concernés sont ainsi classés en secteur An.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet, d'une part, d'éviter de compromettre une éventuelle extension ultérieure et à plus long terme de la zone urbaine dont le développement pourrait être contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter d'amener sur les abords de cette zone urbaine d'éventuels risques de nuisances agricoles et, en toute réciprocité, de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à l'avenir gênée par le développement urbain.

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant les tiers.

En zone agricole (A), le règlement interdit désormais toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au fonctionnement et au développement de l'activité agricole et des exploitations.

Les habitations de tiers, les changements de destination des bâtiments existants à d'autres usages d'activités, ainsi que les installations de loisirs et de vacances n'y sont par conséquent pas autorisés. Les tiers sont désormais intégrés en zone Ah au sein de laquelle seules les extensions limitées sont autorisées (pas de construction nouvelle).

#### Autres exemples de dispositions réglementaires apportées à la zone agricole par rapport aux anciennes règles d'urbanisme du POS :

Dans le cadre des nouvelles contraintes réglementaires et techniques s'imposant au développement des exploitations agricoles, de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation, les constructions à usage de logement de fonction doivent être édifiées à proximité de l'exploitation (moins de 100 mètres) ou en continuité d'une ou de plusieurs habitations situées à proximité du siège d'activité, à moins de 150 mètres toutefois du siège.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Dans un souci d'équité avec les possibilités d'extension des constructions existantes à usage d'habitation de l'ensemble des villages et hameaux de la commune (zones Nh et Ah), les exploitants agricoles pourront agrandir leur habitation sous les mêmes conditions, à savoir :

- cette extension devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- l'extension n'excède pas :
  - . 50 % de la surface de plancher du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - . 20 % de la surface de plancher existante du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) au-delà de cette limite.

Afin de limiter l'impact paysager des annexes et le risque d'accentuation d'un effet de mitage de l'espace agricole, leur hauteur est réglementée en campagne (zone A, Nh et Ah) ainsi que leur l'emprise au sol qui ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (hors piscine). De surcroît, en zone A, les annexes devront être implantées à proximité des bâtiments existants (moins de 30 mètres).

Zone A

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

### 2.5. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Naturelle, dite zone 'N'

#### Définition et présentation des zones N

La zone N correspond à un secteur destiné à être protégé en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les dispositions de la zone N sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire.

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs N protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils englobent la forêt de Nuaille, des sites d'intérêt écologique et paysager comme le secteur des Poteries, les cours d'eau et leurs abords et l'essentiel des zones humides ;
- des secteurs Nh, correspondant à des îlots d'habitat situés en zone naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- les secteurs Nj, correspondant à des îlots de jardins – potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère du bourg ;
- les secteurs Ne, destinés à l'accueil d'activités récréatives, de détente et de loisirs, sans remettre en cause le caractère à dominante naturelle du secteur ;
- le secteur Nes, correspondant au site réservé à l'unité de traitement collectif d'eaux usées.

Les secteurs concernés par le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du barrage de Ribou sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. conformément à leur légende. Ils sont soumis aux servitudes liées à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 08 août 2006 relatif aux périmètres de protection de cette ressource en eau, annexées au présent P.L.U. (cf. *servitudes*).

#### Principales modifications apportées à la zone N par rapport à la zone ND du POS

Des secteurs de forte sensibilité écologique font désormais l'objet d'un zonage N :

La délimitation de la zone N a évolué par rapport à celle de l'ancienne zone ND du P.O.S., tout en restant en cohérence avec le Code de l'urbanisme, avec le Code de l'environnement et avec les réalités du terrain.

Ainsi si la zone ND représentait 756,7 ha au POS de 1997 (dernière modification en 2006), la zone N du PLU totalise désormais 1002,09 ha.

Cette augmentation est pour grande partie induite par le classement en zonage N des vallées ou vallons, à des milieux réceptacles d'eaux pluviales, à des secteurs humides identifiés sur le territoire communal dans le cadre de l'inventaire qui s'est opéré parallèlement à l'élaboration du PLU.

Un classement en zone N a été en particulier opéré pour des secteurs à forte sensibilité écologique identifiés dans le cadre de l'étude sur la biodiversité également menée parallèlement aux études du PLU et localisés :

- à l'ouest du bourg (Montbault), secteur de prairies naturelles révélant une grande diversité floristique et faunistique (invertébrés),
- à l'est de la commune (Les Poteries), secteur à fort enjeu écologique au regard de sa trame bocagère dense en proximité du massif forestier (par ailleurs identifié en ZNIEFF de type 1),
- au sud du bourg, secteur de prairies naturelles et de maillage bocager en lisère de la forêt, espace de transition soumis à des risques de pressions urbaines liés au développement de l'agglomération.
- au nord-est du bourg, afin d'englober une continuité écologique connectant le massif forestier au ruisseau de Trémentines, englobant des zones humides accompagnées d'un maillage bocager et un boisement.

Le classement en zone N apparaît en effet adapté pour souligner l'intérêt écologique et la valeur naturelle et paysagère de ces milieux à préserver.

Zone N

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

### 2.5. Principales modifications apportées par le projet de P.A.D.D. : La zone Naturelle, dite zone 'N'

#### Définition et présentation de la zone Nh

La zone **Nh** correspond à des îlots d'habitat situés en zone naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U.

Ces secteurs d'habitat, tout comme les zones Ah, n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Si aucune construction nouvelle n'est admise à l'intérieur de cette zone Nh, l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes est autorisée, comme en zone A et Ah, sous réserve que :

- cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- que cette extension n'excède pas :
  - . 50 % de la surface de plancher du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U. avant changement de destination) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - . 20 % de la surface de plancher existante du bâtiment (surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U. avant changement de destination) au-delà de cette limite.

Il convient cependant de préciser que ces extensions limitées sont admises sous réserve qu'elles n'entraient pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes. Cette extension mesurée doit être réalisée dans le sens opposé à l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique.

Les changements de destination sont autorisés pour les anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial de manière à sauvegarder le patrimoine bâti local, qui constitue une des richesses de l'identité communale.

Mais ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole (par l'apport de tiers nouveaux) et ne peuvent être autorisés qu'à partir du moment où le bâtiment en question n'est pas localisé à moins de 100 m des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole.

Enfin, à l'instar des autres zones habitées, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ont été précisées afin de favoriser leur intégration dans l'environnement et la réglementation concernant les annexes est identique à celles des zones Ah (cf. chapitre précédent).

Zone N

## Titre 2

### Chapitre 2

#### La délimitation des zones

#### 2.6. Autres modifications apportées au plan de zonage

##### Le tramage des zones humides

En zones humides identifiées au plan sous la forme de tramage :

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Ces dispositions pourront être précisées par le S.A.G.E Evre, Thau, Saint-Denis, en cours d'élaboration, que le présent P.L.U. doit respecter.

Dans ces secteurs, pourront être admis les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

##### Les espaces boisés classés (E.B.C.)

Portée réglementaire des E.B.C. par application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux *articles L 311-1 et suivants du Code Forestier*.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés (*article L. 130-1 du Code de l'urbanisme*).

Les EBC existants au POS sont pour l'essentiel maintenus au PLU au regard d'enjeux précis soulevés par l'inventaire des haies et l'inventaire de la biodiversité : massif forestier, boisements et haies classées.

La présente procédure d'élaboration du P.L.U. a cependant offert l'opportunité de réadapter les espaces boisés classés des haies du secteur des Poteries au regard de la situation actuelle (certaines haies n'existant plus sur le terrain).

En revanche, aucun nouvel Espace Boisé Classé n'a été défini dans le cadre du présent PLU.

**Le projet de PLU classe ainsi 710,15 ha d'espaces boisés et 21,6 km linéaires de haies.**

##### Les haies et boisements à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du diagnostic environnemental et paysager, un relevé des espaces boisés, des arbres remarquables ainsi que des principales haies, talus et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune qui présentent un intérêt paysager et/ou écologique a été réalisé (*cf. Titre 1 - Chapitre 1.2.4*).

Ces éléments (haies d'intérêt) sont identifiés au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et doivent être préservés. Les abattages d'arbres ou arasage de haies sont soumis à déclaration auprès du Maire et doivent être compensés par la plantation de surfaces de boisements ou de linéaires de haies équivalents sur le territoire communal.

**Le projet de PLU inventorie ainsi 29,3 km linéaires de haies et plusieurs arbres remarquables ou alignement d'arbres.**

##### Les éléments du patrimoine et du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Au regard du diagnostic et du PADD réalisé sur la commune, un ensemble d'éléments du patrimoine ont été inventoriés. Ces secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial ont été identifiés par un tramage au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et sont soumis à permis de démolir.

##### Les emplacements réservés

(*cf. page suivante*)

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

**2.6. Autres modifications apportées au plan de zonage (suite)****Les emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés de la commune a bien entendu été mise à jour au regard de l'évolution des projets communaux et des éventuelles acquisitions effectuées par la collectivité depuis 1997.

Les emplacements réservés identifiés au PLU répondent à des besoins précis de sécurisation des déplacements, de création de cheminements "doux" (piétonniers / cyclables) et de besoins pour l'extension du cimetière.

**Liste des emplacements réservés**

Numéro d'identification des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m <sup>2</sup>
<b>A - Voirie</b>			
Création d'un cheminement piétonnier / cyclable le long de la RD 200 :			
<b>1a</b>	tronçon 1 du cheminement piétonnier / cyclable	Commune	3816 m <sup>2</sup>
<b>1b</b>	tronçon 2	Commune	1332 m <sup>2</sup>
<b>1c</b>	tronçon 3	Commune	1449 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Création d'un cheminement "doux" (piétonnier / cyclable)	Commune	1732 m <sup>2</sup>
<b>B - Ouvrages publics</b>			
<b>3</b>	Espace pour l'extension du cimetière	Commune	623 m <sup>2</sup>

**Les entités archéologiques**

Les entités archéologiques sont inventoriées au plans de zonage du présent P.L.U. Dans le cadre de la procédure de Z.A.C. de Guignefolle, un diagnostic d'archéologie préventive a été mené sur le site.

Les entités archéologiques sont classées en zones Ua, Ubc et A. Elles sont destinées à assurer la prise en compte et la préservation des sites dans le cadre d'aménagements pouvant impacter les secteurs. Le règlement de ces zones précise que 'toutes les occupations et utilisations des sols sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques'.

## Titre 2

## Chapitre 2

## La délimitation des zones

## 2.7. Présentation du tableau des surfaces

TYPE DE ZONE AU P.L.U.	ZONAGE	SURFACES AU P.O.S. avant révision (en ha) (P.O.S. approuvé en 1997 et dernière modification de 2006)	SURFACES AU P.L.U. après révision en 2012 (en ha)
Zone Urbaine « U » (96,5 ha)	Ua	(UA) 6,6	5,53
	Ub	(UB et UBA) 33,51	32,57
	Uba		2,87
	Ubc		14,54
	Uy	(UY) 15,61	22,57
	Uya	(UYA) 1,20	10,33
	Ue	(UE) 7,2 et (NDf) 0,9	8,1
Zone A Urbaniser « AU » (2,7 ha)	2AU	(NA) 0	2,70*
	1AU	(NAB) 10,98	0
Zone Agricole « A » (250,6 ha)	A	(NC et NCB) 372,7 et 83	176,66
	An		65,86
	Ah	(NCA) 5,3	5,98
	Ac		2,11
Zone Naturelle « N » (1 018,1 ha)	N	(ND et NDd) 756,7 et 27,8	1002,09
	Nj	(NDj) 0,5	0,66
	Nes	/	1,66
	Ne	/	5,74
	Nh	/	7,89

\* Si le périmètre de la zone 2AU délimitée sur le plan de zonage couvre une surface de l'ordre de 2,7 ha, l'aménagement devrait rester circonscrit sur un peu plus de 2 ha, le restant correspondant à des terrains liés à une propriété bâtie.



## **Chapitre 3**

### **Incidences du projet sur l'environnement, Intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet**

## Titre 2

## Chapitre 3

Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de Nuaillé doit intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits. Le caractère naturel et champêtre de la commune constitue également un gage d'attraction important au sein d'un secteur dont le développement est lié à l'agglomération de Cholet.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Nuaillé, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U.

### 3.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par le développement urbain

Les espaces agricoles et naturels sont classés en zones A (agricole) et N (naturelle), sachant que le zonage N, englobe l'ensemble du massif forestier de Nuaillé, les secteurs d'intérêt écologique et paysager comme le secteur des Poteries, les cours d'eau et leurs abords et l'essentiel des zones humides.

Par rapport à l'enveloppe urbaine existante du bourg, une extension urbaine est envisagée dans le cadre du présent P.L.U., à l'ouest du bourg.

Si le périmètre de la zone 2AU délimitée sur le plan de zonage couvre une surface de l'ordre de 2,7 ha, le prélèvement d'espace agricole reste circonscrit sur 2,2 ha (soit 0,16 % de la surface communale et 0,4 % de la SAU), le restant correspondant à une propriété bâtie). Cf. plan ci-contre.

Cette extension urbaine reste néanmoins insérée entre l'îlot bâti du Frêne, comprenant quelques habitations et le bourg (ZAC de Guignefolle) à l'Est, qui limitent légèrement l'intérêt des terrains agricoles concernés par le projet de secteur 2AU (cf. carte ci-contre).

De ces 2,7 ha, les terrains situés au sud du secteur revêtent plus d'intérêt agricole (terrains faisant partie d'unités foncières agricoles intéressantes), représentant une surface de 1,3 ha.



## Titre 2

## Chapitre 3

Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

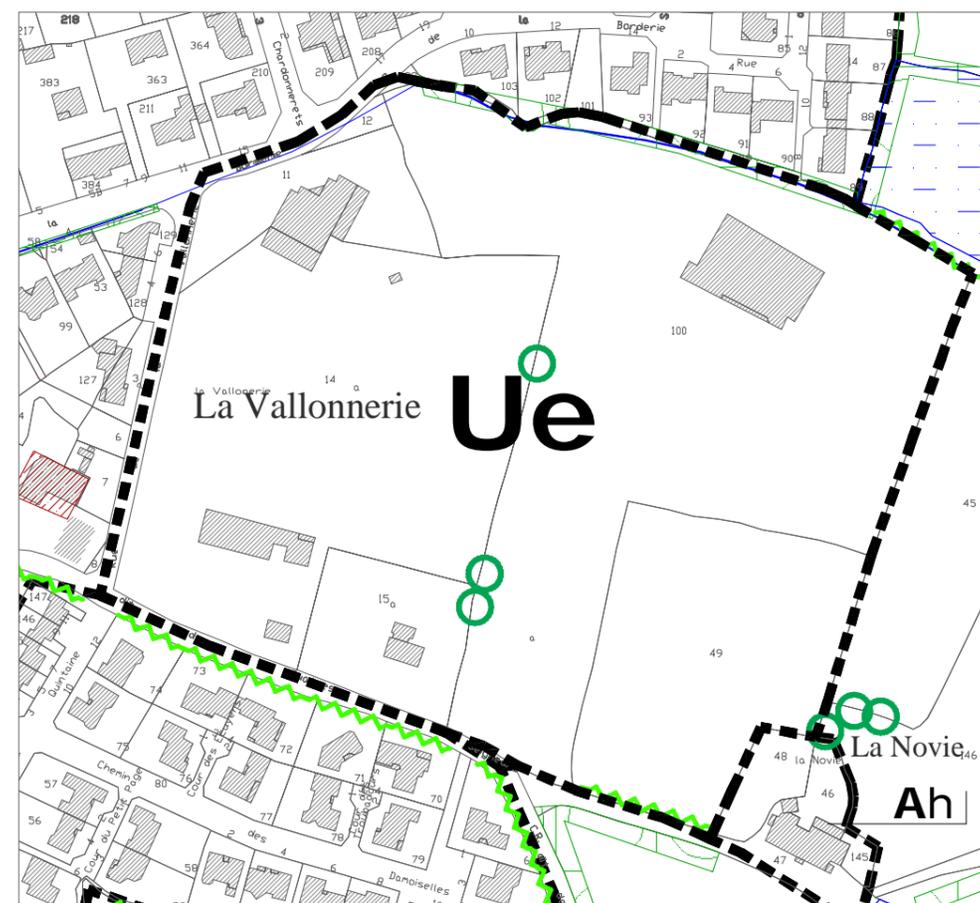
### 3.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par le développement urbain (suite)

Outre l'extension urbaine Ouest du bourg (zone 2AU) et la création d'une desserte agricole, le projet de PLU inscrit une possibilité d'extension du bourg sur le secteur de la Vallonnerie à l'Est du bourg, à des fins d'équipements ou d'espaces d'intérêt collectif.

L'extension possible du secteur d'intérêt collectif vise environ 1,6 hectare de terrain, déjà classée en zone UE au POS, offrant des capacités intéressantes pour permettre l'extension des équipements en place ou l'accueil d'équipements d'intérêt collectif complémentaires. Les terrains sont actuellement exploités.

A l'instar du projet d'extension Ouest du bourg, la Commune étudiera les mesures de compensation du prélèvement foncier de terres agricoles pour l'exploitation concernée avant d'engager l'aménagement de ce secteur.

En intégrant les surfaces vouées à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif et à la création de nouvelles voies, le projet de PLU prévoit une consommation maximale d'espaces agricoles (ou naturels) de l'ordre de 4,3 hectares à l'horizon 2023, soit environ 0,8% de la SAU communale et moins de 1,5 % des espaces agricoles de la commune.



## Titre 2

### Chapitre 3

#### Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

#### 3.2. La prise en compte de la trame verte et bleue

Le projet veille à prendre en compte la trame verte et bleue définie dans le cadre de l'état initial de l'environnement (cf. Titre 1 - Chapitre 1.) à partir des inventaires d'espaces naturels, du diagnostic environnemental communal d'inventaire des haies et des zones humides et de l'atlas de la biodiversité communal réalisé par le CPIE.

Le massif forestier de Nuaille, qui couvre plus de la moitié du territoire communal et identifié comme réservoir de biodiversité principal à l'échelle des Mauges, est ainsi intégralement classé en zone N et bénéficie également d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). De plus, l'étude de la biodiversité de la commune de Nuaille a démontré l'importance des lisières forestières qui présentent un fort intérêt écologique, c'est pourquoi la lisière forestière au Sud du bourg, soumise aux pressions urbaines de l'agglomération, a été aussi classée en zone naturelle. Les autres lisières forestières sont classées en zone naturelle ou en zone agricole inconstructible (An).

Les autres secteurs d'intérêt écologique (ou réservoirs de biodiversité secondaires), à savoir :

- les prairies naturelles de Montbault à l'Ouest du bourg, révélant une grande diversité floristique et faunistique (invertébrés notamment),
- le secteur des Poteries à fort enjeu écologique au regard de sa trame bocagère dense en proximité du massif forestier (par ailleurs identifié en ZNIEFF de type 1),
- le secteur de prairies naturelles et bocagères au Sud du bourg, en lisière de la forêt, espace de transition entre le bourg et la forêt soumis à des risques de pressions urbaines liés au développement de l'agglomération,

ont également été classés en zone N afin de souligner leur intérêt écologique et paysager.

Les autres petits boisements du territoire communal font l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés, ainsi que les haies du secteur des Poteries à caractère bocager. Les EBC existants au POS ont été pour l'essentiel maintenus au PLU au regard d'enjeux prévus soulevés par l'inventaire des haies (dans le cadre du diagnostic environnemental) et par l'atlas de la biodiversité (certains EBC correspondant à des haies aujourd'hui disparues (essentiellement dans le secteur des Poteries) ont été supprimés).

Les autres haies du territoire communal d'intérêt écologique et paysager (intérêt défini dans le cadre du diagnostic environnemental communal et affiné dans le cadre de la réalisation de l'atlas de biodiversité communal) ainsi que les alignements d'arbres et arbres remarquables sont préservés au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme.

La préservation de ces haies répond à un triple objectif :

- conserver les éléments les plus représentatifs participant à la qualité paysagère de la commune,
- maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau),
- maintenir un réseau de haies qui joue un rôle de corridor écologique pour le déplacement des espèces.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

De plus, les espaces naturels et agricoles situés dans les vallons (notamment vallons des ruisseaux de Trémentines, de Montbault, de Chez Blanche et de la Fardellerie) sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux, mais aussi pour leur rôle de corridors écologiques (trame bleue). Le classement en zone N concerne ainsi l'ensemble des vallons et l'essentiel des zones humides localisées sur le territoire communal (zones humides inventoriées dans le cadre du diagnostic environnemental communal).

Enfin, les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal sont classés en zone N (cours d'eau et leurs abords, corridor au Nord-Est du bourg reliant le massif forestier et le ruisseau de Trémentines), ou en zone An, agricole inconstructible (lisières forestières et axe de déplacement de la faune entre la forêt et le ruisseau de Trémentines à l'Ouest du lieu-dit la Gilbertière).

## Titre 2

### Chapitre 3

#### Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

#### **3.3.** La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux extensions urbaines et secteurs de renouvellement urbain

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux extensions urbaines et aux secteurs de renouvellement urbain du bourg, préconisent la gestion des eaux pluviales par :

- une limitation de l'imperméabilisation des sols,
- une limitation de l'emprise des voies,
- une utilisation de matériaux poreux,
- le maintien d'espaces verts,
- une incitation à la rétention des eaux à la parcelle (récupération des eaux, infiltration).

De surcroît, les OAP relatives au secteur d'extension Ouest du bourg prévoient également le maintien et le renforcement des haies existantes afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et de limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

#### **3.4.** La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

L'étude de zonage d'assainissement réalisée par la commune indique que la station d'épuration située au Nord-Ouest du bourg dispose d'une capacité nominale de 1 200 EH. Si celle-ci est actuellement limitée (saturation hydraulique), la réalisation d'une extension est néanmoins prévue sur les terrains adjacents. Dans l'attente de l'augmentation de la capacité de traitement, (prévue pour 2014) la seule extension urbaine prévue à l'ouest du bourg reste fermée à l'urbanisation (zone 2AU).

Par ailleurs, l'étude de zonage d'assainissement a été prise en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuelles existants.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

## Titre 2

### Chapitre 3

#### Incidences du projet sur l'environnement, intégration et valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

#### 3.5. L'incitation au recours aux modes de déplacement 'doux' et moins polluants : l'intégration de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durables veille à améliorer et sécuriser les conditions de déplacements, à favoriser l'accessibilité aux centres de vie (centre-bourg, secteur d'équipements publics dont la coulée verte) et à favoriser les modes de déplacements plus économes, moins polluants, plus respectueux de l'environnement, tout les adaptant au contexte local et aux contraintes topographiques des lieux.

Ainsi, le projet de contournement Nord du bourg de Nuaille, modifiant le tracé de l'axe Cholet / Saumur permettra de délester le centre-bourg du trafic routier, notamment de véhicules lourds. Le retraitement de la traversée de l'agglomération (rue de la Libération) pourra alors être réalisé, permettant ainsi de limiter l'effet 'césure' de cette voie entre le Nord et le Sud du bourg, de gagner en sécurité et en convivialité dans le bourg.

Le projet intègre également les possibilités d'extension de la zone d'activités de la Caille vers l'Ouest (éventuelle future zone d'activités stratégiques sur la commune de Trémentines). Le futur schéma de circulation devrait permettre de réorienter le trafic de véhicules lourds liés à la zone d'activités afin de ne pas emprunter la voie en traversée du bourg de Nuaille.

En outre, il pourrait être escompté que le développement de la future zone d'activités stratégique de Trémentines-Sud puisse favoriser le développement d'emplois à proximité de Nuaille, permettant de limiter les distances de déplacement domicile-travail.

Ces actions ont pour objectif de favoriser et d'inciter au recours aux déplacements plus économes en énergie et moins polluants, en particulier :

- les cheminements 'doux' (piétonniers, cyclables) sur l'ensemble du territoire, la commune ayant notamment défini un emplacement réservé le long de la RD 200 au Sud du bourg pour faciliter et sécuriser les liaisons douces entre le bourg et la forêt,
- la définition d'un espace à l'entrée Ouest du bourg destiné à l'aménagement d'un espace dédié au stationnement, au co-voiturage et au départ de chemins de randonnée, ce secteur bénéficiant par ailleurs de la proximité des quartiers d'habitat du bourg et de la zone d'activités,
- l'utilisation des transports collectifs : l'extension urbaine définie à l'Ouest du bourg se situe à proximité de l'arrêt de transport collectif desservant le bourg de Nuaille.

Ce maillage du bourg par des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs et activités du bourg (terrains de sports, commerces et services de proximité).

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

## **Chapitre 4**

### **Indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats d'application du plan**

## Titre 2

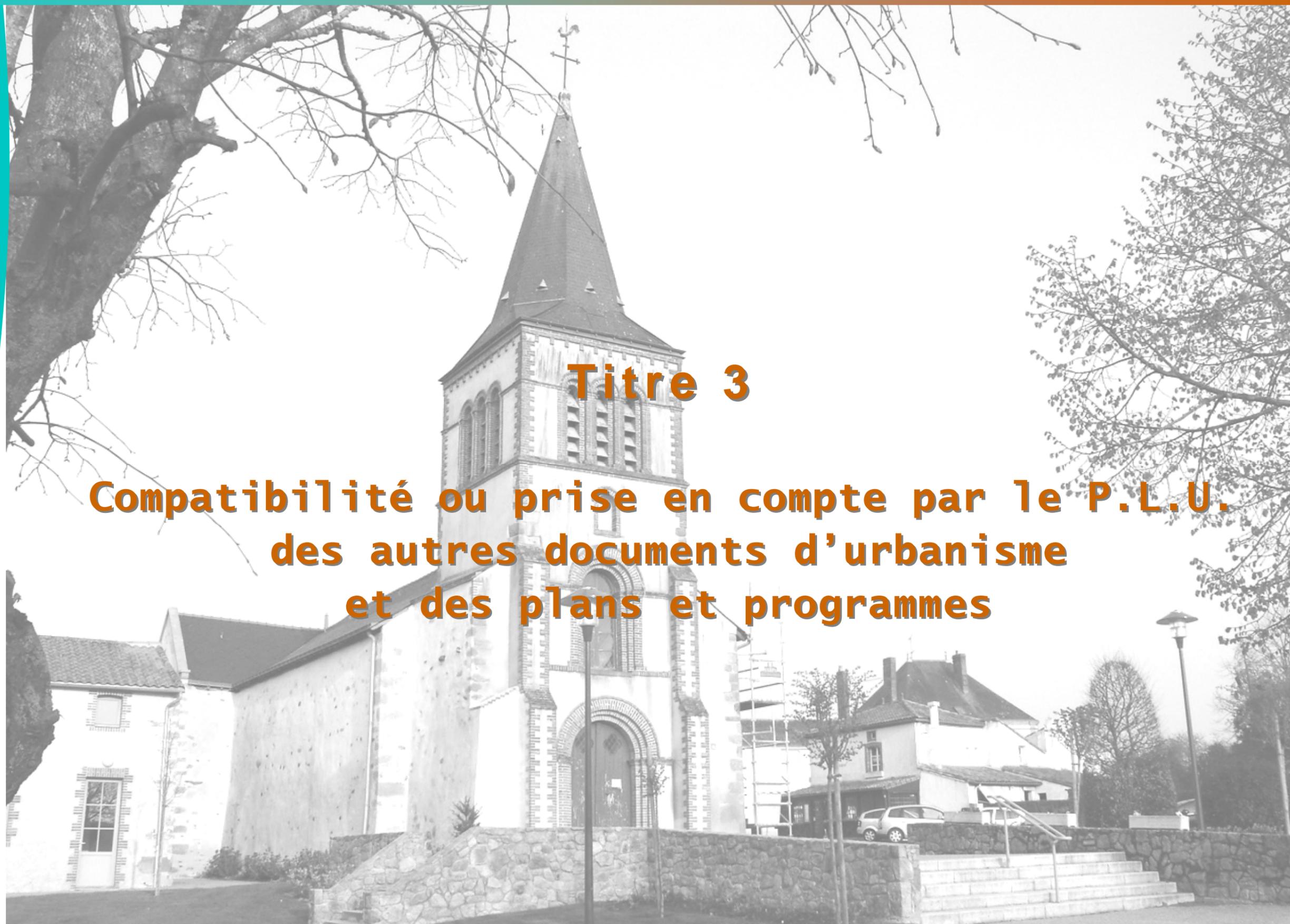
## Chapitre 4

Indicateurs de suivi  
pour les résultats de  
l'application du plan

Conformément à l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal procède, trois ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser pour l'évaluation des résultats de l'application du plan conformément à l'article R.123-2 5°.

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Période et modalités de suivi	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation entre 2003 et 2012 : 10,3 ha pour 123 logements soit 1 ha/an en moyenne  Rythme de production de logements les années passées : . 12 log/an entre 2003 et 2012	Bilan tous les 3 ans à compter de l'année de l'approbation du PLU : - analyse du rythme de production de logements - analyse de la consommation d'espace (densité globale, taille moyenne des parcelles urbanisées) - examen de la part de renouvellement urbain (y compris dents creuses).	Production d'~6-7 logements/an entre 2013 et 2023, Densité de 16 logements à l'ha en moyenne pour les futures opérations d'aménagement (espaces d'intérêt collectif compris)
	Surface consommée par les activités et les équipements	Commune	Consommation entre 2003 et 2012 : 2,7 ha soit 0,3 ha/an	Tous les 3 ans à compter de l'année de l'approbation du PLU	
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Chambre d'Agriculture	7 exploitations agricoles en 2012	Tous les 3 ans	
Déplacements	Linéaire de voies nouvelles retraitées	Commune	Année de référence : 2013	Tous les 3 ans	
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2013	Tous les 3 ans	
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de la capacité totale	CAC, service assainissement	Station d'épuration mise en service en 1984 - capacité de 1200 EH. Extension de la station prévue pour une mise en service en 2014 (1825 EH).	Tous les 3 ans	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides (hors plans d'eau artificiels) : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	52,5 hectares de zones humides inventoriées et protégées au PLU en 2013.	Tous les 3 ans	Conserver les 52,5 ha de zones humides recensées
	Surfaces en Espaces Boisés Classés	Commune	710,1 ha. d'espaces boisés et 21,6 km linéaire de haies	Tous les 3 ans	
	Linéaire de haies : . protégées . plantées	Commune	29,3 km linéaire de haies inscrites au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU	Tous les 3 ans	



### **Titre 3**

**Compatibilité ou prise en compte par le P.L.U.  
des autres documents d'urbanisme  
et des plans et programmes**



## **Chapitre 1**

# **Compatibilité du P.L.U. avec les plans et schémas supra-communaux**

## Titre 3

## Chapitre 1

Compatibilité du PLU avec  
les plans  
et schémas supra-communaux**1.1. Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SCoT du Choletais**

En tant que membre de la Communauté d'Agglomération du Choletais, Nuillé participe à la mise en place du Schéma de Cohérence Territoriale du Choletais, approuvé le 21 janvier 2008.

Le projet de P.L.U. doit être compatible avec les orientations du SCoT et recueillir l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Choletais en charge du SCOT, avis joint au dossier de PLU. Tout au long de la procédure, les représentants de la CAC ont été étroitement associés à l'élaboration du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT.

Le projet de P.L.U. est compatible avec les orientations du SCoT, à savoir notamment :

- le projet de P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels (d'au moins 50 % par rapport aux années 2000), l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole :
  - en privilégiant la densification du bourg et en favorisant les opérations de renouvellement urbain (*rue de la Libération, reconquête d'un site d'activité en entrée Est du bourg, ...*),
  - en concentrant l'urbanisation autour de l'agglomération principale. Les extensions urbaines devront respecter une densité moyenne d'au moins 16 logements par hectare.
  - en excluant l'implantation de nouvelles habitations en campagne (hors constructions liées à l'activité agricole),
  - en préservant une ceinture 'verte' au Sud et à l'Est du bourg.

Pour rappel, le SCoT fixe comme objectif une consommation maximum de 700 hectares de SAU d'ici 2020. En intégrant les surfaces vouées à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif et à la création de nouvelles voies, le projet de PLU prévoit une consommation maximale d'espaces agricoles (ou naturels) de l'ordre de 4,3 hectares à l'horizon 2023, soit moins de 1,5 % des espaces agricoles de la commune et moins de 1% des 700 hectares fixés par le SCoT pour l'ensemble des communes de la CAC.

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables favorise une offre diversifiée de l'habitat, garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune. La part de logements locatifs, et notamment de locatifs sociaux, doit représenter 7,5 % minimum de la production de nouveaux logements.

- le PADD permet le développement des activités à l'échelon local et intercommunal par le renforcement de la zone de la Caille et la mise en place d'un pôle d'intérêt et de logique intercommunal au Nord-Ouest du bourg de Nuillé (en lien avec le projet de liaison RD 960 et RD 160),
- le PADD soutient l'offre commerciale et de services de proximité du centre-bourg,
- le développement des liaisons piétonnes et cyclables et la mise en place d'une aire de co-voiturage et d'une base de départ des chemins de randonnée,
- la préservation de corridors écologiques et de 'coulées vertes', en lien notamment avec l'inventaire des cours d'eau et des zones humides intégré et préservé dans le PLU,
- la qualité des paysages, du patrimoine bâti et des milieux naturels (notamment le massif forestier de Nuillé - Chanteloup, les zones humides, les principales haies d'intérêt et autres boisements) est prise en compte et préservée par le projet de P.L.U.,
- la mise en valeur du paysage, la requalification des principales entrées de bourg,
- la préservation des espaces agricoles et sylvicoles, la prise en compte de la charte agricole, l'association très étroite de la profession agricole dans les réflexions sur le projet de PLU,

Le PLU tient également compte du projet de déviation du bourg de Nuillé, inscrit dans le SCoT.

L'ensemble des secteurs définis pour recevoir une urbanisation nouvelle, que ce soient dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou d'extensions urbaines, ont fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, d'analyses préalables et d'orientations d'aménagement afin de s'assurer notamment :

- de leur insertion dans le site,
- de la prise en compte de la structuration des dessertes, la création de réseaux de déplacement doux et la sécurisation des liaisons,
- la prise en compte des milieux naturels, des haies, boisements et zones humides,
- la limitation des surfaces imperméabilisée
- l'adaptation du système d'assainissement au projet,
- la gestion des déchets,
- l'adaptation du système d'assainissement au projet,
- de la limitation des coûts énergétiques et du recours aux énergies renouvelables,
- de la prise en compte de l'activité agricole.

## Titre 3

### Chapitre 1

#### Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

#### 1.2. Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Evre, Thau et St Denis

La commune de Nuaille est incluse dans le périmètre du **SDAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Loire Bretagne** approuvé le 18 novembre 2009 et dans le périmètre du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Evre, Thau et St Denis** en cours d'élaboration.

Les orientations du SDAGE ont été présentées dans l'état initial de l'environnement au titre 1, chapitre 1.2.3.

Les principales dispositions du projet de PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont les suivantes :

- l'inventaire des cours d'eau et la préservation de leurs abords par un classement en zone naturelle,
- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger, les zones humides d'intérêt écologique et/ou hydrologique majeur étant intégrées à la zone naturelle,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif de la majeure partie des zones U et de la totalité des zones AU (l'ensemble des zones comprises dans ces secteurs sont ou seront desservies par l'assainissement collectif - conformément au zonage d'assainissement - *annexé au présent P.L.U.*),

- l'ensemble des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au travers des orientations d'aménagement qui prévoient une gestion intégrée des eaux pluviales,
- la localisation des futurs secteurs d'habitat et d'activités en dehors de toute zone inondable,
- le classement en zone naturelle et agricole des terrains concernés par le périmètre de protection éloigné du captage de Ribou (aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur ce secteur). L'ensemble des terrains concernés par l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 8 août 2006 est identifié par un tramage sur le plan des servitudes du PLU.

## Titre 3

### Chapitre 1

#### Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux

#### 1.3. Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) et le PLH (Plan Local de l'Habitat)

Le **Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.)**, validé par le Conseil Général du Maine-et-Loire le 17 décembre 2007 et adopté par l'Etat le 30 avril 2008 est actuellement en application dans la commune.

Le PLU répond aux objectifs et orientations du P.D.H., notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) - orientations relatives à l'habitat parmi lesquelles :

- les futures opérations d'aménagement devront prévoir des formes urbaines variées et plus denses. Les logements intermédiaires et collectifs seront développés, notamment en centre-bourg,
- les logements locatifs représenteront au minimum 7,5 % de l'offre en logements nouveaux,
- la variation des surfaces réservées à la construction d'un logement tout en respectant une densité moyenne globale de 16 logements/hectare,
- l'adaptation de la taille des logements en centre-bourg, en ciblant notamment les jeunes ménages et les séniors / personnes âgées.
- la création de formes urbaines qualitatives.

Il est à préciser que la Z.A.C. de Guignefolle (dont la tranche 2 est en cours de réalisation) intègre déjà une offre des îlots de logements groupés, permettant notamment d'accueillir 8 logements locatifs sociaux. Le projet de pôle inter-générationnel s'inscrit dans cette même logique en prévoyant la réalisation d'au moins 4 logements pour personnes âgées (en plus d'une cantine et d'un accueil péri-scolaire). L'extension urbaine projetée à l'Ouest de la Z.A.C. de Guignefolle (*cf. O.A.P*) requiert la réalisation d'au moins 4 à 5 logements sociaux et de logements de type intermédiaire voire de petits collectifs qui devraient représenter au moins une vingtaine de logements.

A noter qu'un Programme Local de l'habitat (PLH) a été mené à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Choletais en parallèle de l'élaboration du SCoT. Les dispositions du P.L.H. sont ainsi reprises dans le SCoT (*cf. compatibilité du PLU avec le SCoT du Choletais*).

## **Chapitre 2**

### **Prise en compte d'autres documents supra-communaux**



## Titre 3

### Chapitre 2

#### Prise en compte d'autres documents supra-communaux

#### **2.1.** Prise en compte du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La compétence d'accueil est intercommunale. Une aire d'accueil a été aménagée en 2007 route de Toutlemonde à Cholet. Elle propose 20 emplacements soit une capacité de 40 caravanes. Depuis 2009, un terrain permettant d'accueillir de grands rassemblements est disponible à la sortie de l'échangeur A 87 de Cholet Sud (3,6 ha.).

Il n'y a pas d'obligation à réaliser une aire d'accueil sur Nuillé (les aires d'accueil sont obligatoires pour les communes de plus de 5 000 habitants, et la commune appartient à un EPCI disposant d'une aire d'accueil).

La commune n'a pas aménagé de terrains dédiés à l'accueil de passage des gens du voyage. Elle dispose toutefois d'une aire de stationnement, y compris pour des camping-cars, dans le centre-bourg (à l'intersection des rues de la Libération et du Breuil), pouvant être adapté à un accueil temporaire des gens du voyage. Des sanitaires publics existent à proximité de la mairie, soit à environ 100 m de cette place.

#### **2.2.** Prise en compte du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Maine-et-Loire

En Maine-et-Loire, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 1996.

Le PDEDMA est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de la finalisation du nouveau plan, ce sont juridiquement les dispositions du plan initial de 1996 qui prévalent.

La commune de Nuillé a transféré sa compétence 'déchets' à la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le projet de P.L.U. ne remet pas en cause les orientations du PDEDMA.

Il est à noter qu'il existe une déchetterie communale (ou 'écopoint') sur le territoire de Nuillé, en bordure de la rue de la Caille, au Nord-Ouest du bourg.



# Annexes



**Annexe :**  
**Sites naturels inventoriés**

# ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DEUXIÈME GÉNÉRATION

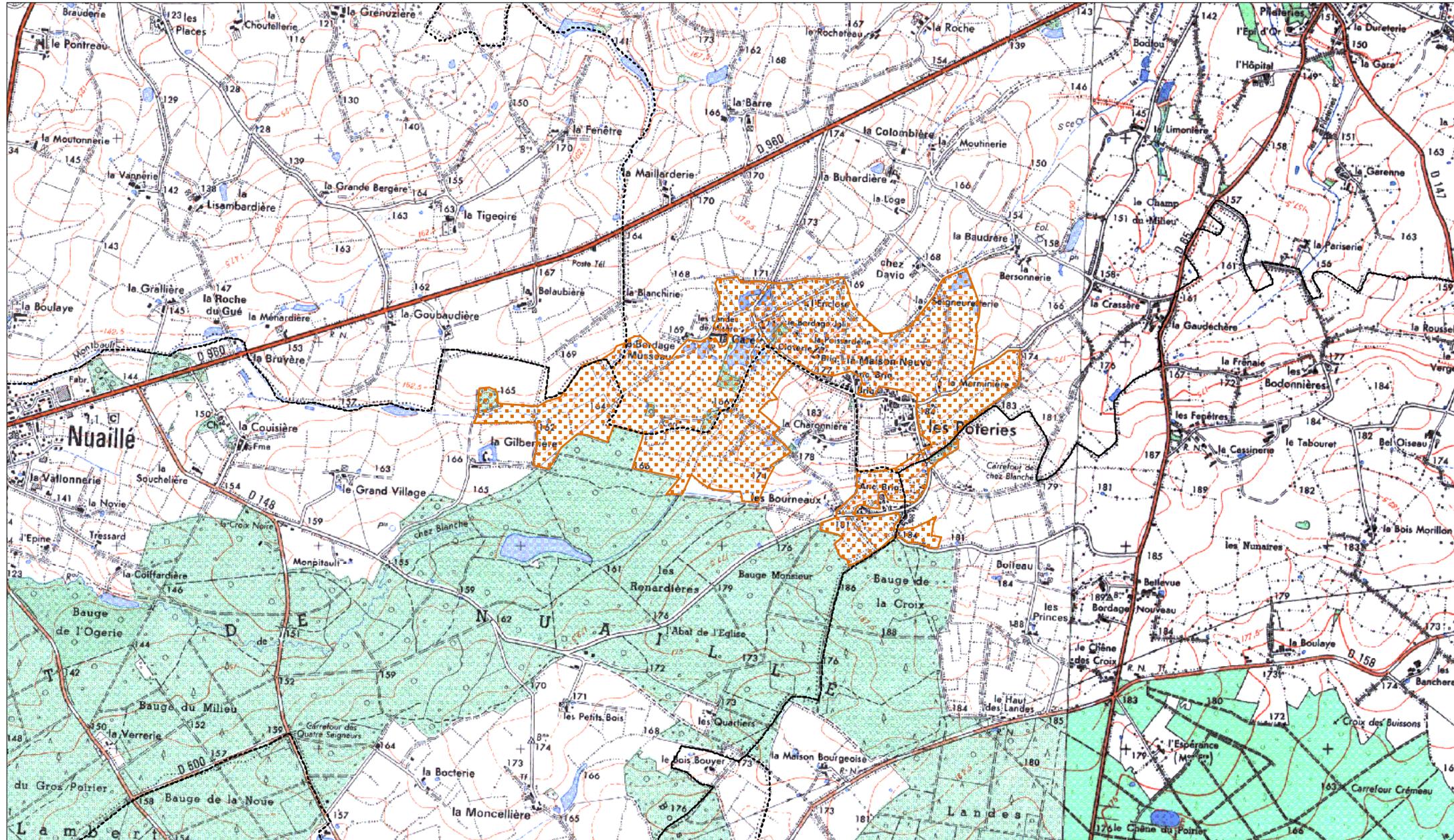
Type : 1

N° Régional : 00002037

Nom de la zone : ZONE A L'OUEST DES POTERIES



DIRECTION RÉGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT  
PAYS DE LA LOIRE

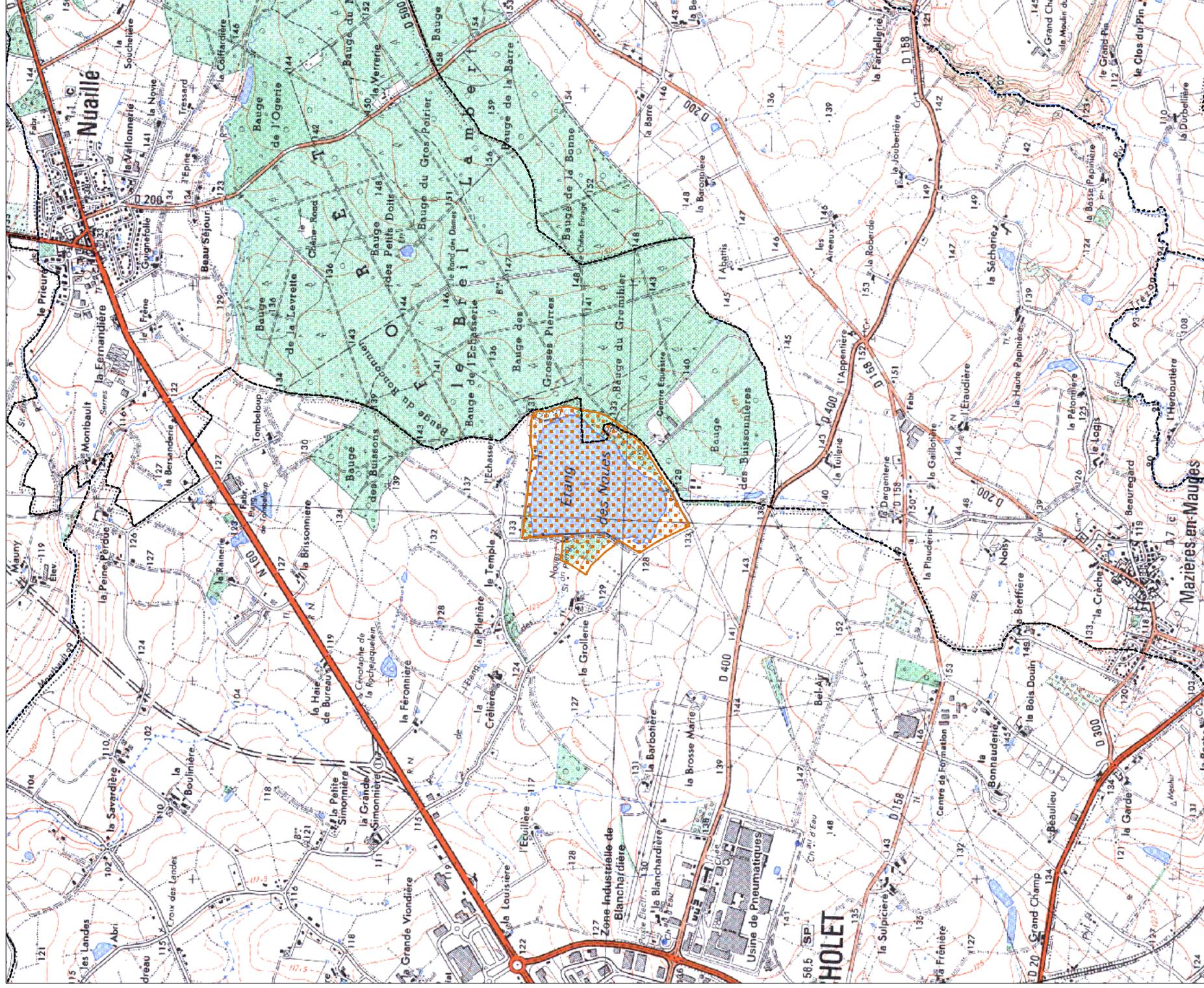


# ZONE NATURELLE D'INTERÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DEUXIÈME GÉNÉRATION

Type : 1

N° Régional : 20100002

Nom de la zone : ETANG DES NOUES



# ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE DEUXIEME GENERATION

Type : 2

Code DIREN : 20100000

Nom de la zone : MASSIF FORESTIER DE NUAILLE - CHANTELOUP (FORET DE VEZINS)

