



DOSSIER 4a

NOTICE EXPLICATIVE

Objet : Correction de l'article 4 de la zone N

Lors de l'élaboration du PLU, au travers de l'orientation générale n°4 du P.A.D.D. relative à la mise en valeur du cadre de vie, la Ville a souhaité inscrire des objectifs en faveur de la maîtrise et de la confortation des villages existants. Le principe n'est pas de développer d'une manière accrue l'urbanisation en milieu rural au détriment des activités agricoles et des espaces naturels mais de permettre des évolutions mesurées notamment au regard des installations publiques existantes.

Ainsi, même si le principe originel est celui de l'inconstructibilité dans les zones naturelles (N), des secteurs faiblement constructibles avaient été définis, sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

C'est pourquoi, la collectivité a alors créé 3 sous-zonages correspondant aux constructions existantes en secteur naturel ou agricole, n'ayant aucun lien avec l'activité agricole :

- **La zone Nh1**, correspondant aux villages existants, desservis par les réseaux ou en cours de desserte. Ce zonage permet la densification de ces villages existants à travers l'implantation de nouvelles constructions d'habitation, tout en préservant leur dominante naturelle. Certains villages font partie du zonage d'assainissement collectif et sont donc raccordés au réseau public d'assainissement.
La zone Nh1 recouvre 20 villages.

- **La zone Nh2**, correspondant aux écarts ruraux et constructions isolées dans lesquels seuls sont autorisés le maintien et l'évolution des constructions existantes par des extensions mesurées et des annexes.

- **La zone Nh3**, correspondant aux secteurs d'activités liés au monde agricole mais n'ayant pas le statut d'exploitation agricole, et dont la présence est nécessaire en zone rurale. L'implantation de constructions nouvelles nécessaires aux activités y est donc autorisée.

L'évolution des constructions au sein de ces sous-zonages est alors encadrée par les dispositions du règlement du PLU afin de prendre en compte l'environnement urbain et paysager, mais également les contraintes techniques et urbanistiques.

A. Objet de la modification :

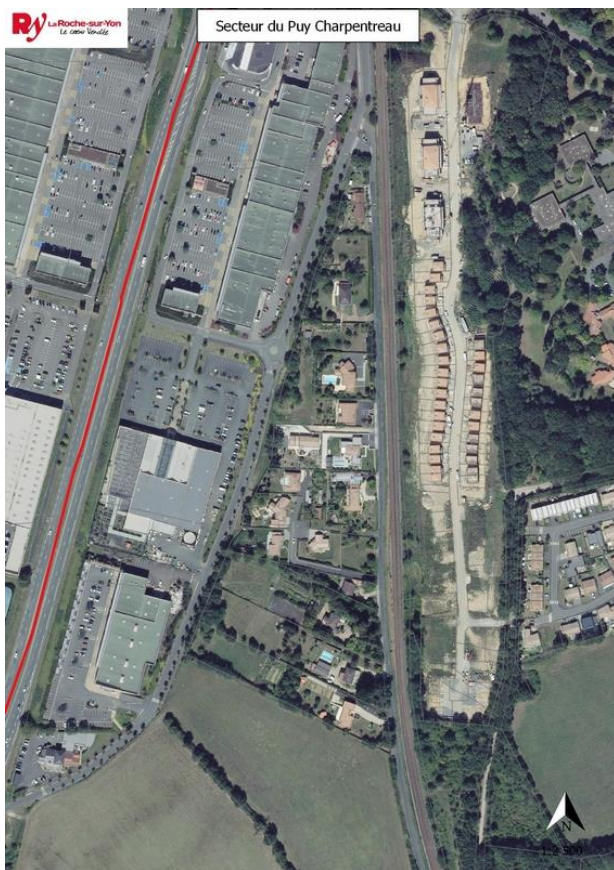
L'article 4 du règlement de la zone N prévoit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, défense incendie, électricité, téléphone, ordures ménagères).

Le village du Puy Charpentreau est couvert par le zonage d'assainissement collectif, et est desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales situés rue Nicolas Baudin.

Lors de l'élaboration du PLU en 2009, la voirie était récente et la collectivité n'a pas souhaité que de **nouveaux** branchements nécessitant de creuser de nouvelles tranchées sous la rue Nicolas Baudin puissent être autorisés.

C'est pourquoi, lors de la rédaction du règlement, des restrictions ont été imposées au village du Puy Charpentreau, classé en zone Nh1. En effet, l'article 4 stipule que *« Dans la zone Nh1, sur la Rue du Puy Charpentreau, le branchement aux divers réseaux ne peut se faire que sur cette voie. Aucun branchement n'est autorisé sur la rue Nicolas Baudin. »*

Or, le raccordement aux réseaux étant uniquement prévu par la rue Nicolas Baudin, cette disposition imposant le branchement rue du Puy Charpentreau est alors erronée.



Alors qu'à l'heure actuelle, la densification du territoire est une des réponses possibles à l'accueil de nouveaux habitants ainsi qu'à la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, cette règle pose aujourd'hui problème dans le cadre de l'instruction d'autorisations d'urbanisme qui nécessiteraient le raccordement aux branchements existants, ou la création de nouvelles tranchées.

C'est pourquoi, il est proposé de supprimer cette disposition réglementaire de l'article 4 de la zone N.

B. Documents impactés par la modification :

1. Le règlement :

L'article 4 du règlement de la zone N sera modifié comme suit :

REGLEMENT DE LA ZONE N AVANT MODIFICATION	REGLEMENT DE LA ZONE N APRES MODIFICATION
<p>Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p> <p>Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement d'eaux usées réglementaire conforme à la législation en vigueur ainsi que de téléphone et de gaz éventuellement.</p> <p>Ceux-ci seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons, cyclistes ou véhicules de service.</p> <p>Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>Pour la zone Np, les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique et fixant le périmètre de protection de la retenue de Moulin Papon s'appliquent.</p> <p>Dans la zone Nh1, sur la Rue du Puy Charpentreau, le branchement aux divers réseaux ne peut se faire que sur cette voie. Aucun branchement n'est autorisé sur la rue Nicolas Baudin.</p>	<p>Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p> <p>Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement d'eaux usées réglementaire conforme à la législation en vigueur ainsi que de téléphone et de gaz éventuellement.</p> <p>Ceux-ci seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons, cyclistes ou véhicules de service.</p> <p>Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.</p> <p>Pour la zone Np, les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique et fixant le périmètre de protection de la retenue de Moulin Papon s'appliquent.</p> <p>Dans la zone Nh1, sur la Rue du Puy Charpentreau, le branchement aux divers réseaux ne peut se faire que sur cette voie. Aucun branchement n'est autorisé sur la rue Nicolas Baudin.</p>

2. Le rapport de présentation :

Les différentes zones sont justifiées dans le rapport de présentation.

Compte tenu des modifications à apporter à l'article 4 de la zone N, il est nécessaire de modifier le rapport de présentation, dans sa partie 3 relative à la « justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires ».

JUSTIFICATION DES CHOIX AVANT MODIFICATION (pages 237-238)	JUSTIFICATION DES CHOIX APRES MODIFICATION
<p>3.2.4.4 – Les zones Nh1, Nh2 et Nh3</p> <p>Justifications pour la zone Nh1 concernant le site du Puy Charpentreau</p> <p>Dans la zone Nh1, une marge de retrait en fond de parcelle a été inscrite graphiquement sur une partie des terrains situés entre la rue du Puy Charpentreau et la zone commerciale Roche Sud.</p> <p>Cette marge de retrait de 15 mètres a été inscrite dans l’objectif de réduire l’impact des nuisances sonores liées à la fréquentation de la zone commerciale sur les constructions existantes et d’éventuelles futures constructions qui seraient réalisées en fond de parcelle.</p> <p>Aussi, le développement modéré de ce secteur ne pourra s’envisager qu’en lien avec la rue du Puy Charpentreau. Dans la mesure où ce secteur a une vocation résidentielle, son ouverture vers le pôle commercial Roche Sud ayant une envergure d’agglomération est incompatible. C’est pourquoi, les articles 3 et 4 précisent que les modalités d’accès et de desserte par les réseaux ne sont autorisées que depuis la rue du Puy Charpentreau.</p> <p>Afin de préserver une séparation des fonctions et le calme des secteurs bâtis du Puy Charpentreau, l’article 13 prévoit de maintenir des espaces végétalisés dans l’épaisseur de la marge de retrait afin de conforter l’écran visuel et sonore existant.</p>	<p>3.2.4.4 – Les zones Nh1, Nh2 et Nh3</p> <p>Justifications pour la zone Nh1 concernant le site du Puy Charpentreau</p> <p>Dans la zone Nh1, une marge de retrait en fond de parcelle a été inscrite graphiquement sur une partie des terrains situés entre la rue du Puy Charpentreau et la zone commerciale Roche Sud.</p> <p>Cette marge de retrait de 15 mètres a été inscrite dans l’objectif de réduire l’impact des nuisances sonores liées à la fréquentation de la zone commerciale sur les constructions existantes et d’éventuelles futures constructions qui seraient réalisées en fond de parcelle.</p> <p>Aussi, le développement modéré de ce secteur ne pourra s’envisager qu’en lien avec la rue du Puy Charpentreau. Dans la mesure où ce secteur a une vocation résidentielle, son ouverture vers le pôle commercial Roche Sud ayant une envergure d’agglomération est incompatible. C’est pourquoi, les articles 3 et 4 précisent que les modalités d’accès et de desserte par les réseaux ne sont autorisées que depuis la rue du Puy Charpentreau. C’est pourquoi, l’article 3 précise que les modalités d’accès ne sont autorisées que depuis la rue du Puy Charpentreau.</p> <p>Afin de préserver une séparation des fonctions et le calme des secteurs bâtis du Puy Charpentreau, l’article 13 prévoit de maintenir des espaces végétalisés dans l’épaisseur de la marge de retrait afin de conforter l’écran visuel et sonore existant.</p>

C. Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels

Cette adaptation de l'article 4 vise à entériner une situation existante à savoir autoriser réglementairement les raccordements et les nouveaux branchements au réseau d'eaux usées implanté rue Nicolas BAUDIN dans le but de desservir les constructions existantes et futures du Puy Charpentreau, comme prévu par les prescriptions du zonage d'assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Cette rectification réglementaire n'aura donc aucun impact sur les milieux naturels.

Incidences sur les paysages

La rue Nicolas BAUDIN est un axe de circulation principalement dédié aux livraisons des commerces du secteur Est de Sud Avenue, ainsi qu'aux accès véhicules clients aux commerces de la partie sud (Gamm'Vert, Babou, etc).

Une liaison cyclable a été réalisée le long de cette voie, en accompagnement de la réalisation de la zone, pour permettre les déplacements doux.

La rue est bordée par les fonds de parcelles des constructions ayant accès sur la rue du Puy Charpentreau. Ceux-ci sont pour la plupart constitués de clôtures végétalisées, souvent doublées de haies ou de végétations situées sur le domaine public, apportant un caractère champêtre à la voirie.

Pour autant, ces linéaires de haies ne présentent pas d'intérêt écologique et n'ont pas été identifiés au PLU en vigueur au titre des éléments paysagers à préserver.

Les constructions existantes sont déjà raccordées au niveau de la rue Nicolas BAUDIN. Le secteur sud du hameau pourrait accueillir de nouvelles constructions et nécessiter un raccordement au branchement existant ou la réalisation de nouvelles tranchées. Dans ce cas, des percées pourraient impacter sensiblement la clôture paysagée, sans présenter de conséquences significatives sur l'aspect ni la qualité du secteur.

Incidences sur la santé humaine, risques et déplacements

Cette adaptation du règlement du PLU pourrait permettre le raccordement de quelques habitations potentielles au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux usées peuvent être chargées en micro-organismes pathogènes et/ou substances chimiques présentant des risques pour la santé humaine. En conséquence, elles doivent être collectées, et traitées en station d'épuration avant leur rejet vers le milieu naturel.

Le raccordement des maisons d'habitation au réseau d'assainissement collectif a donc un impact positif sur la santé humaine.

Cette modification ne présentera aucun risque ni aucun impact sur les déplacements.

Incidences sur la consommation d'espace

Autoriser le raccordement de nouvelles habitations aux branchements existants, voire la création de nouveaux branchements permet de densifier le secteur, et donc de limiter l'étalement urbain sur des terres agricoles ou naturelles.

Incidences sur l'agriculture

Cette adaptation réglementaire n'aura aucun impact sur les terres exploitées à proximité, le raccordement au réseau d'eaux usées étant réalisé sur la zone urbaine.