

altereo



Sud Estuaire
communauté de communes

tissons nos horizons...

Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Frossay

Notice explicative

Sommaire

1. PRÉAMBULE	5
1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme	5
1.2. Les étapes de la modification simplifiée	6
1.3. Le contexte communal	7
1.4. L'objet de la modification	7
1.4.1. Des évolutions sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
2.1. Les caractéristiques physiques	9
2.1.1. La topographie.....	9
2.1.2. Le sol et le sous-sol.....	10
2.1.3. Le réseau hydrographique.....	10
2.2. La biodiversité	11
2.2.1. La Trame verte et bleue	11
2.2.2. Les protections environnementales sur la commune	12
2.3. Le paysage et le cadre de vie	14
2.4. La ressource en eau	15
2.4.1. La qualité des eaux superficielles et souterraines	15
2.4.2. L'alimentation et la qualité de l'eau potable.....	16
2.4.3. L'assainissement des eaux usées	16
2.5. Les risques et nuisances	17
2.5.1. Les risques naturels.....	17
2.5.2. Les risques technologiques.....	19
2.5.3. Les nuisances sonores	19
2.6. Les déchets	19
3. PRÉSENTATION DES PROJETS	21
3.1. Point n°1 - La mise à jour de la liste des emplacements réservés	21
3.1.1. Le contexte	21
3.1.2. Les éléments de justification.....	21
3.1.3. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme	27
3.2. Point n°2 – L'ajout d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	32
3.2.1. Le contexte	32
3.2.2. Les éléments de justification.....	32
3.2.3. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme	44
4. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE	51
4.1. Le SCoT du Pays de Retz	51
4.2. Le SDAGE Loire-Bretagne	52
4.3. Le SAGE Estuaire de la Loire	52
4.4. La DTA Estuaire de la Loire	53
5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	55

6. BILAN DES AVIS..... 57

1. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay a été approuvé en séance du Conseil Municipal le 11 mars 2014. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 6 juillet 2015 ;
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 14 décembre 2015 ;
- Modification de droit commun n°3, approuvée le 29 novembre 2018 ;
- Modification simplifiée n°4, approuvée le 15 mars 2018 ;
- Modification de droit commun n°5, approuvée le 27 juin 2019.

1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme :

Article L153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L153-40 : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Article L153-44 : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 ».

Article L153-45 : « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ; 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ; 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L153-47 : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Article L 153-48 : « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.2. Les étapes de la modification simplifiée

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

PRESCRIPTION

- 1 - **Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI** à prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme et/ou fixant les modalités de concertation (*facultatif*).
- 2 - **Arrêté du maire ou du président de l'EPCI** prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis.
- 3 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- 4 - **Transmission au Préfet**

ÉLABORATION DU PROJET

SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Demande d'examen au cas par cas

NOTIFICATION DU PROJET

- 1 - **Notification aux Personnes Publiques Associées**, leur permettant d'être informées, associées et consultées.
- 2 - **Consultation de l'autorité environnementale**, le cas échéant.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION

- 1 - **Délibération approuvant la modification**
- 2 - **Mesures de publicité** : affichage en mairie, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)

1.3. Le contexte communal

Située en région Pays-de-la-Loire, dans le département de Loire-Atlantique, la commune de Frossay est une commune littorale située à 40 km à l'ouest de Nantes et 30 km au sud de Saint-Nazaire. La commune dispose d'une superficie de 5813 hectares. Elle compte, selon les données Insee de 2018, 3 218 habitants.

Frossay est bordé par les communes de Paimboeuf, Saint Viaud et Saint-Père-en-Retz à l'ouest, et Chaumes-en-Retz et Vue au sud est.

Frossay appartient à la Communauté de Communes Sud Estuaire. Cette dernière est regroupée avec trois autres intercommunalités (Pornic Agglo Pays de Retz, Communauté de communes de Grand-Lieu, et Communauté de communes Sud Retz Atlantique) au sein du territoire du PETR du Pays de Retz, qui porte le SCoT du Pays de Retz.

Localisation de la commune de Frossay



1.4. L'objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les éléments suivants :

- Point n°1 – La mise à jour de la liste des emplacements réservés
- Point n°2 – L'ajout d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

1.4.1. Des évolutions sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2014, l'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental a permis de mettre en exergue douze orientations pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Frossay :

- Préserver la qualité des paysages liée au patrimoine naturel et agricole et les conditions d'un développement durable de Frossay ;
- Prendre en compte l'espace de l'économie agricole de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles ;
- Favoriser le renouvellement démographique et tendre à un équilibre de fonctionnement des équipements publics ;
- Permettre la réalisation d'environ 14 à 15 logements par an de manière à satisfaire le renouvellement ;
- Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre diversifiée en logements ;
- Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité et assurer une utilisation économe et une gestion durable des espaces ;
- Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques et touristiques ;

- Conserver des disponibilités foncières pour ménager un potentiel de développement et anticiper d'éventuels besoins en équipement ou en services relevant de l'intérêt collectif ;
- Améliorer les conditions de déplacement et assurer la convivialité et la vitalité du centre-bourg ;
- Systématiser une approche de développement durable pour les opérations d'aménagement de type Approche Environnementale de l'Urbanisme ou ISO 14001 ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, conserver le « petit patrimoine » dans le respect de l'identité culturelle communale ;
- Préserver et valoriser l'environnement, les milieux naturels, les continuités écologiques, prendre en compte les risques (zones inondables) et la sensibilité des secteurs humides.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations et objectifs du PADD.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

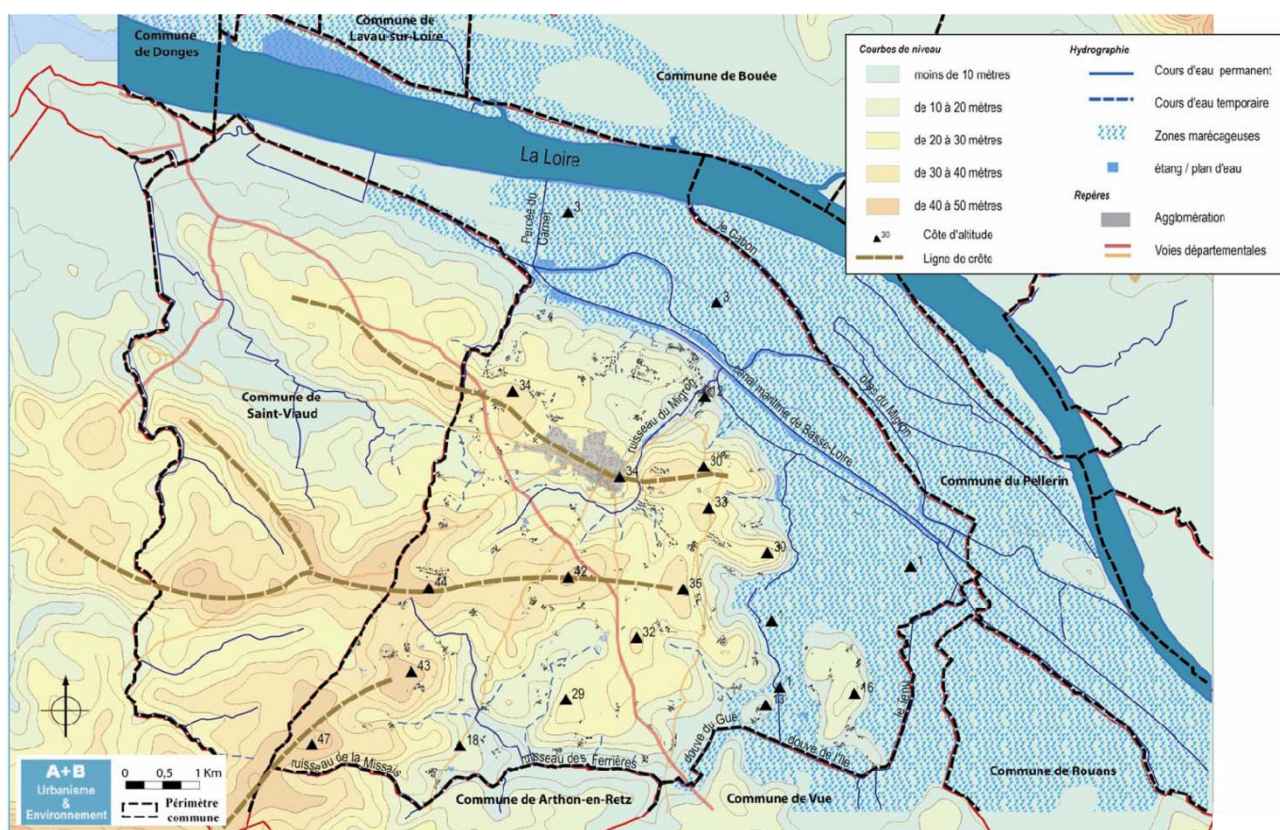
2.1. Les caractéristiques physiques

2.1.1. La topographie

Le territoire de Frossay se situe entre le coteau de Saint-Père-en-Retz (escarpement tectonique) et la Loire.

3 grands ensembles peuvent être distingués : tout d'abord, au nord, le secteur des îles de la Loire dispose d'une altitude moyenne de 2 mètres NGF. Ces îles sont séparées par des anciens bras du fleuve. Ensuite, les pré-marais (prairie de Tenue et Marais de Vue) ont une altitude moyenne de 3 mètres. Cette zone présente un quadrillage important de douves et d'étiers facilitant l'écoulement des eaux. Enfin, une zone de plateau se dresse entre la vallée du ruisseau du Migron au nord, et la vallée des Ferrières, au sud. Les altitudes maximales progressent du nord vers le sud en direction de Saint-Père-en-Retz.

Carte topographique de la commune

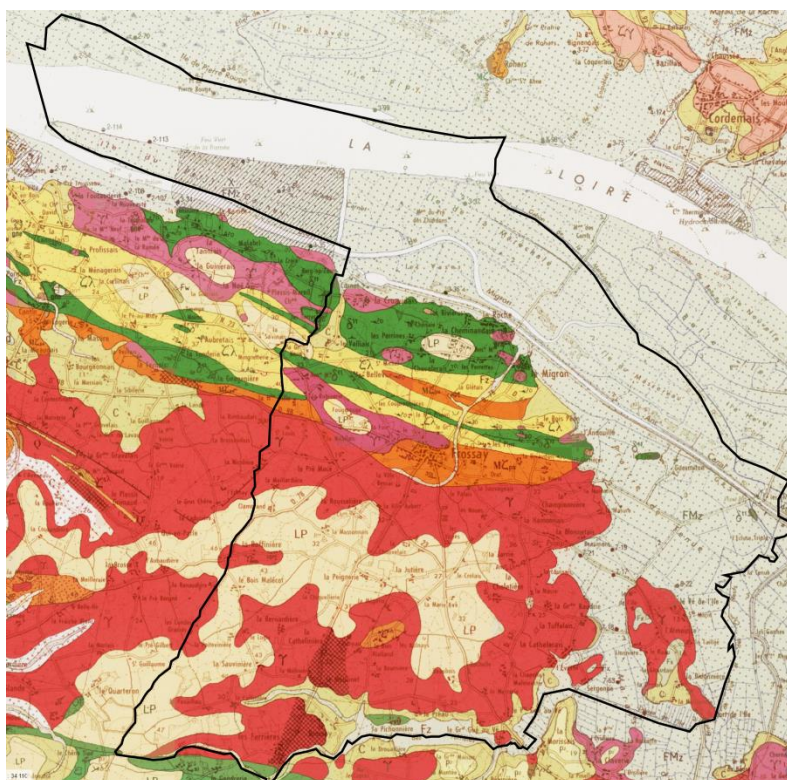


2.1.2. Le sol et le sous-sol

Les sols et sous-sols de la commune s'inscrivent dans le contexte géologique du Massif Armoricain. La majeure partie du plateau est constituée de granite de Saint-Père-en-Retz et est recouverte partiellement par des sables et limons éoliens. Dans la zone située au nord du bourg, les couches géologiques sont d'orientation nord-ouest/sud-est. On y rencontre successivement du gneiss, du granite massif à biotite (grain fin), le complexe leptyno-amphibolique de Paimboeuf et de l'amphibolite. Les vallées des Ferrières et du Migron sont tapissées d'alluvions fluviales modernes (limons et sables).

Les îles de Loire et les pré-marais sont quand à eux constitués d'alluvions fluvio-marines (vases et sables).

Carte géologique de la commune



2.1.3. Le réseau hydrographique

La commune appartient au bassin versant de la Loire. Ce fleuve coule en limite nord de la commune. Il a, à ce niveau, son régime estuarien et subit donc le jeu des marées.

L'écoulement des eaux, en direction de la Loire, se fait par l'intermédiaire du canal maritime de la Basse-Loire. Ce canal a été construit parallèlement à la Loire, pour faciliter la remontée des bateaux sur Nantes.

La partie est du territoire est occupée par une vaste zone de pré-marais quadrillée par une multitude de douves et fossés : marais de Vue au sud et Prairie de Tenue au nord. La régulation des débits hivernaux et d'étiage est permise grâce à la manœuvre de nombreuses vannes fractionnant le réseau hydrographique. La gestion hydraulique de l'ensemble des pré-marais est placée sous la responsabilité du Syndicat d'Aménagement Hydraulique du Sud-Loire auquel adhère la Communauté de communes Sud Estuaire.

Ces marais reçoivent trois ruisseaux qui drainent une grande partie du plateau. Il s'agit du ruisseau des Ferrières, du ruisseau de Choltièrre et du ruisseau de la Voirie.

Les ruisseaux situés au Nord de la commune se jettent quant à eux directement dans le canal maritime de la Basse Loire. Il s'agit du ruisseau du Migron, du fossé longeant le canal maritime, du ruisseau des Perrines et du ruisseau de la Chenaie.

Au total, ce sont 76 km de cours d'eau qui ont été recensés sur le territoire communal.

2.2. La biodiversité

2.2.1. La Trame verte et bleue

La « trame verte et bleue » identifiée au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur Frossay s'appuie notamment sur :

- Les secteurs bénéficiant de protections réglementaires ou d'inventaires spécifiques (Natura 2000, ZICO, ZNIEFF, inventaire des zones humides et des cours d'eau au titre du SAGE, inventaire des haies, etc.) ;
- L'intégration de la loi littoral (coupures d'urbanisation, boisements significatifs, espaces remarquables, etc.) ;
- Les espaces délimités à l'appui de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire et du SCoT du Pays de Retz.

La loi dite « Grenelle I » a fixé les grands axes pour la création d'une Trame verte et bleue d'ici à 2012. Elle a également modifié l'article L. 110 du code de l'urbanisme pour y intégrer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés :

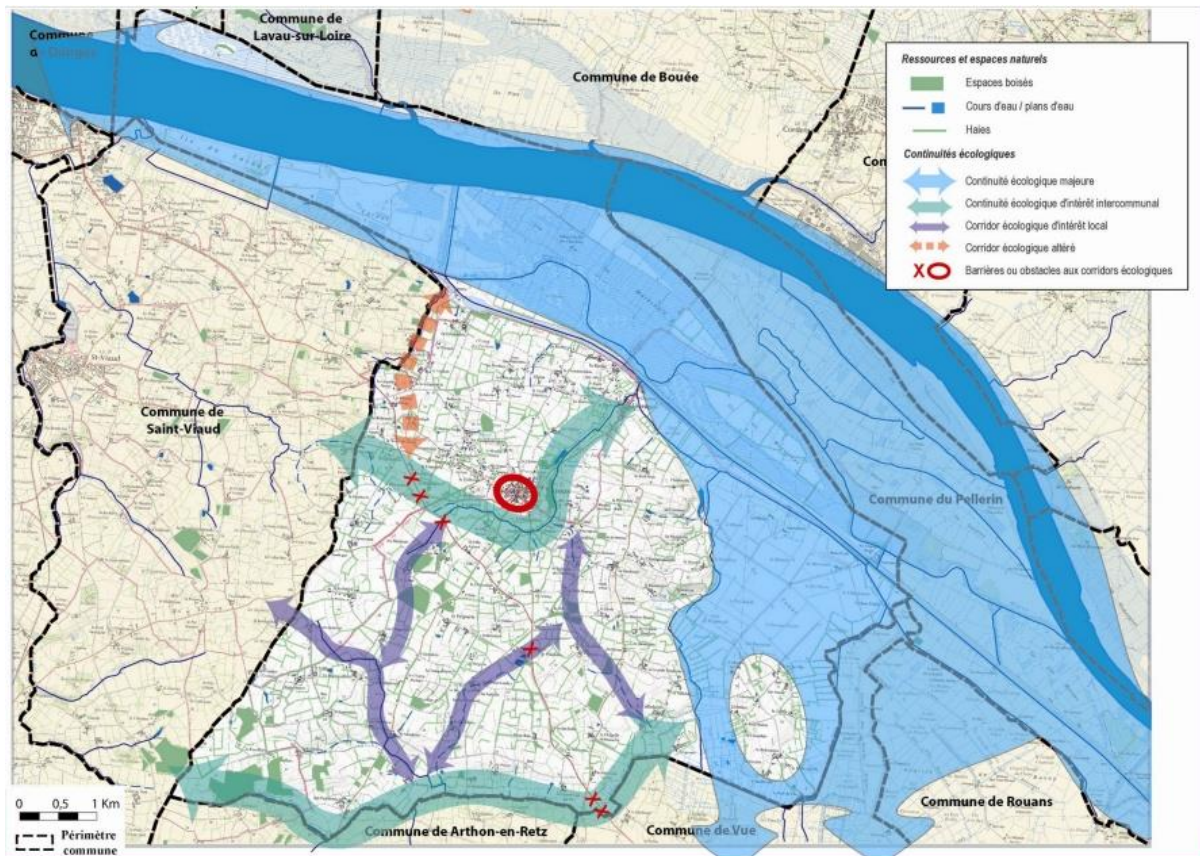
- Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat ;
- Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui contient notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

La description d'un réseau écologique cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- Les **réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ;
- Les **corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

Cartographie de la Trame verte et bleue au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Frossay



2.2.2. Les protections environnementales sur la commune

La commune de Frossay comporte plusieurs sites recensés au titre d'inventaires spécifiques. Ainsi, le territoire est concerné par :

2.2.2.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision.

Deux types de ZNIEFF sont distingués :

- Les **ZNIEFF de type 1** : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les **ZNIEFF de type 2** : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Le territoire frossetais est concerné par 6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF n°520616270 de type 1 : « Prairies humides du Pont-Grignard » ;
- ZNIEFF n°520006590 de type 1 : « Zone entre Cordemais en Donges » ;
- ZNIEFF n°520006594 de type 1 : « Ile du Massereau, Belle-Ile, Ile Maréchale, Ile Sardine et zone est du Carnet » ;
- ZNIEFF n°520006595 de type 1 : « Prairie de Tenue » ;
- ZNIEFF n°520006596 de type 1 : « Marais de Vue » ;
- ZNIEFF n°520616267 de type 2 : « Vallée de la Loire à l'aval de Nantes ».

2.2.2.2. La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Les **Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)** sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Cet inventaire, basé sur la **présence d'espèces d'intérêt communautaire** a été réalisé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Ces zones ont été identifiées comme importantes pour certaines espèces d'oiseaux (pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration).

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux n'ont pas de statut juridique particulier. Les sites les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**. Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000 (cf. partie Natura 2000).

L'estuaire de la Loire est inventorié en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Cette vaste zone estuarienne comprend le fleuve et son embouchure avec ses vastes vasières et ses prés salés, mais aussi ses marais, ses roselières et ses prairies humides attenantes. Cette zone humide figure comme site d'importance internationale pour l'hivernage des oiseaux d'eau, tel que les anatidés et les limicoles. Cet estuaire joue aussi un rôle majeur en tant que halte migratoire pour les fauvelles paludicoles en particulier, et abrite une avifaune nicheuse d'un grand intérêt. La commune de Frossay appartient au périmètre de cette ZICO.

2.2.2.3. La Zone Humide d'Importance Nationale

Les zones humides d'importance nationale représentent des périmètres d'observation composés pour la plus grande partie de milieux humides, d'une grande richesse et diversité biologique. Nombre d'entre elles sont reconnues au plan international ou européen et bénéficient de mesures de protection de type réglementaire, foncier ou contractuel.

L'estuaire de Loire constitue aussi un espace important pour la biodiversité, caractérisé par une part importante de prairies humides qui font encore l'objet d'une exploitation agricole extensive. De part et d'autre de l'estuaire, la plaine alluviale présente des milieux divers (vasières, roselières, prés inondés, prairies humides pâturées, etc.).

Au fil des siècles, l'estuaire a été profondément modifié. Des travaux constants ont artificialisé l'estuaire qui se sédimente rapidement et qui est de plus en plus salé. Des dysfonctionnements majeurs sont apparus jusqu'à Nantes où la salinisation de l'eau pose des problèmes pour l'approvisionnement en eau douce.

Cependant, même grandement anthropisé et influencé par l'homme, l'estuaire n'en est pas moins un espace naturel toujours reconnu d'importance environnementale majeure pour la faune et la flore qu'il abrite, la migration des oiseaux et des poissons amphihalins ou encore pour la valeur paysagère et symbolique des espaces estuariens. Espace hautement nourricier et interconnecté aux grandes zones humides continentales et à l'Océan Atlantique, le site forme également un espace de continuité stratégique pour de nombreuses espèces en migration. Les zones humides de l'estuaire sont aussi des zones tampon pour la protection des activités humaines riveraines, et la Loire une ressource en eau considérable prépondérante pour la qualité de l'écosystème côtier.

2.2.2.4. Les zones Natura 2000

Le **réseau Natura 2000** a été mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992. Dispositif contractuel, il vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats d'intérêt communautaire particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. La structuration de ce réseau comprend :

- **Des Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- **Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats". Ces zones sont la traduction par arrêtés ministériels des Sites d'Importance Communautaire (SIC).

Ces espaces sont intégrés à un réseau européen et font l'objet d'un document d'objectif (DOCOB) qui définit les mesures de gestion à mettre en œuvre.

Deux zones Natura 2000 sont présentes à Frossay : la Zone de Protection Spéciale « Estuaire de la Loire » (n°FR5210103) et le Site d'Importance Communautaire « Estuaire de la Loire » (FR5200621).

2.3. Le paysage et le cadre de vie

La commune de Frossay se situe à l'interface entre le bassin de Saint-Nazaire à l'ouest et l'aire urbaine de Nantes, à l'est. Cette position géographique, couplée à la présence de la Loire au Nord, en fait une commune attractive. Le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter depuis les années 2000. En 1999, la commune comptait 2106 habitants, contre 3 218 en 2018 (données INSEE).

La commune dispose d'un niveau satisfaisant en termes d'équipements, de commerces et de services. La commune est également reconnue pour la qualité de ses sites et des ses patrimoines, qu'ils soient paysagers, naturels, agricoles ou architecturaux.

Frossay présente en outre la particularité de disposer d'ambiances paysagères contrastées. On retrouve à la fois des paysages ouverts de marais, des plateaux agricoles mais également des espaces plus fermés (espace boisé ou bocager) et quelques vallées.

Enfin, son identité se caractérise la présence d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux. Certains édifices sont reconnus, à l'instar du château de la Rousselière ou de la maison à échauguette. Le patrimoine hydraulique joue également un rôle important, et plusieurs écluses présentent un intérêt patrimonial : l'écluse des Champs Neufs ou l'écluse du Carnet. Le patrimoine bâti « rural » participe à l'identité communale. Plusieurs éléments du « petit patrimoine » (fours, puits, croix, calvaires, murs en pierre,...) ont été identifiés dans le cadre du PLU.

D'anciennes fermes, granges, maison d'habitation de caractère dispersées sur le territoire agricole ont été inventoriées sur de nombreux lieux-dits et hameaux de la commune.



Ancienne maisons d'habitation à la Massonais



Abri, granges et puits à la Jutière



Soues à cochons à la Raffinière

Photos extraites du PLU en vigueur

2.4. La ressource en eau

2.4.1. La qualité des eaux superficielles et souterraines

La commune de Frossay est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire, approuvé le 18 novembre 2009 et actuellement en cours de révision. Ce dernier couvre l'intégralité du territoire communal. Il dispose de plusieurs enjeux :

- Connaître l'eau qui nous entoure ;
- Protéger les rivières et les marais ;
- Prévenir les crues ;
- Profiter des bienfaits de l'eau ;
- Profiter d'une eau pure.

La commune de Frossay est comprise dans le sous-bassin du Boivre-Acheneau-Tenu. Les analyses concernant l'état chimique des eaux souterraines, réalisées par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne en 2015, à l'échelle du SAGE Estuaire de la Loire, montrent un bon état général.

État chimique des eaux souterraines sur le SAGE Estuaire de la Loire en 2013



Bassin Loire-Bretagne
SAGE Estuaire de la Loire

Etat chimique 2013 des eaux souterraines




Données 2008 à 2013

Etat et objectifs chimiques




Masses d'eau en bon état

-  Bon état et objectif 2015
-  Bon état et objectif 2021 ou 2027

Masses d'eau en état médiocre et objectif 2021 ou 2027

-  Cause nitrates
-  Cause pesticides
-  Cause nitrates et pesticides

Tendance significative et durable à la hausse

-  Cause nitrates
-  Cause pesticides
-  Cause nitrates et pesticides

-  VILLES PRINCIPALES
-  SAGE

0 10 20
Kilomètres

R6D CarThAgE Loire-Bretagne 2010 - DEP - 20/11/2014
Agence de l'eau Loire Bretagne 2015



Les analyses concernant l'état écologique des eaux de surface réalisées à l'échelle du SAGE, mettent en évidence un état moyen à mauvais et l'atteinte des objectifs de qualité en 2027.

État écologique des eaux de surface sur le SAGE Estuaire de la Loire en 2013

Bassin Loire-Bretagne
SAGE Estuaire de la Loire

Etat écologique 2013 des eaux de surface

Cours d'eau (données 2011 à 2013)
Plans d'eau (données 2008 à 2013)
Eaux littorales (données 2011 à 2013)

Etat ou potentiel écologique et niveau de confiance de l'état

Cours d'eau

Etat					Niveau de confiance de l'état
Très bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	
					Elevé
					Moyen
					Faible

Plans d'eau, estuaires et eaux côtières

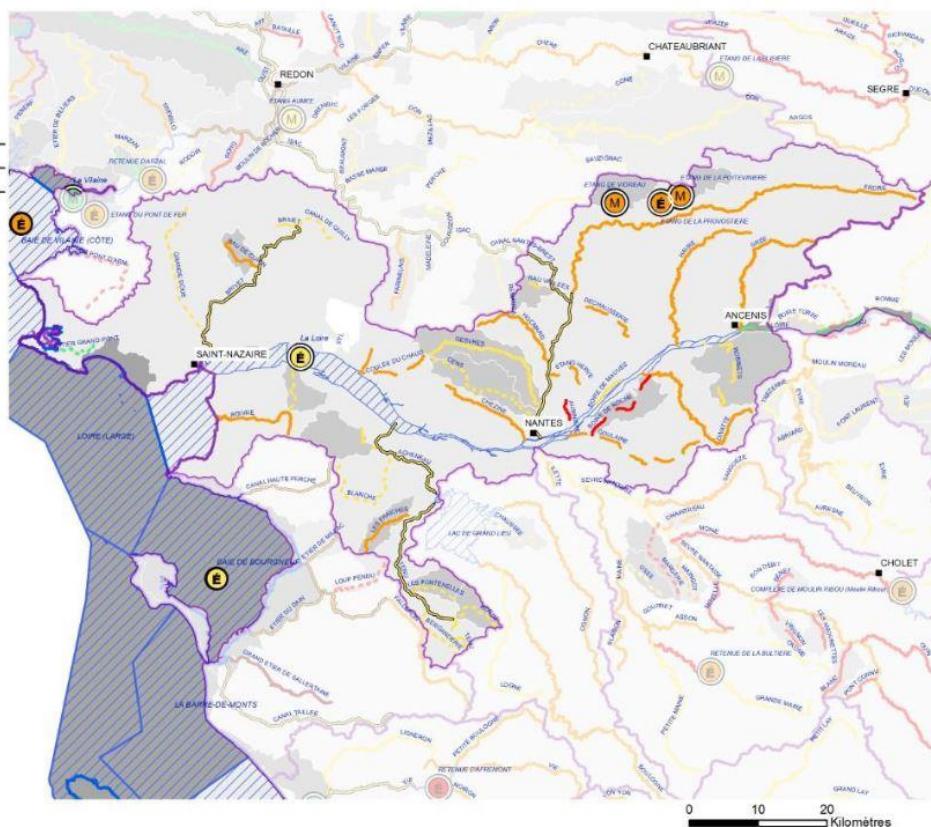
Niveau de confiance de l'état	Etat ou potentiel écologique
Elevé (E)	Très bon (vert)
Moyen (M)	Bon (jaune)
Faible (F)	Moyen (orange)
	Médiocre (rouge)
	Mauvais (rouge foncé)
	Information non disponible (gris)

	MEFM MEA
	Masse d'eau surfacique

Echéances des objectifs

	2015
	2021
	2027
	objectif moins strict
	villes principales
	SAGE

©SD CarthAGE Loire-Bretagne 2009 - DEP -2011/2015
Agence de l'eau Loire Bretagne



2.4.2. L'alimentation et la qualité de l'eau potable

La Communauté de Communes Sud Estuaire est particulièrement dépendante des territoires voisins, que ce soit à l'échelle du SCoT ou en-dehors du périmètre du SCoT. Pour Frossay, l'alimentation provient des captages dans la nappe alluviale de la Loire (usine de production de Basse-Goulaine). Il n'existe pas de captage assurant l'alimentation en eau potable sur la commune.

D'après les estimations réalisées dans le cadre du Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en Eau Potable en Loire-Atlantique, les plus fortes évolutions des besoins en eau d'ici 2020 devraient particulièrement concerner les territoires du SCoT du Pays de Retz, et en premier lieu la Communauté de Communes Sud Estuaire (dont fait partie Saint-Brevin-les-Pins) et le SIAEP du Val-Saint-Martin. A ce titre, il importe d'autant plus de sécuriser la ressource en eau sur un plan quantitatif et qualitatif, ce qui passe entre autres par le développement des ressources locales (par exemple, renforcement de la capacité de production des Gâtineaux) et le développement des infrastructures de transfert (par exemple, renforcement des réseaux depuis Basse-Goulaine).

2.4.3. L'assainissement des eaux usées

L'agglomération de Frossay et le village du Migron possède un réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elle comprend un réseau de collecte et de transfert des eaux usées de type séparatif. Compte-tenu de la présence de plusieurs sous-bassins versants, le réseau est équipé de plusieurs postes de refoulement, assurant le transfert des eaux usées vers la station d'épuration pour les zones qui ne peuvent s'y rendre gravitairement.

Le traitement des effluents est assuré par une station d'épuration (localisée au Nord-Est du bourg – le long de la route du Migron – RD 78) de type lagunage. La capacité de cette station, mise en service initialement en 1986 mais dont la capacité fut augmentée en 2002, est de 1750 équivalents habitants. Le rejet des effluents traités s'effectue dans le ruisseau du Migron (bassin versant de la Loire). La station est conforme à la directive ERU. La qualité de rejet est satisfaisante.

Le lotissement des Couplonniers dispose d'un système de traitement semi-collectif. Les eaux usées sont succinctement traitées dans un digesteur à l'Est du site, avec un rejet dans un fossé.

Par ailleurs, l'assainissement des eaux usées sur les écarts et les hameaux est assuré de façon autonome. La compétence est assurée par la Communauté de commune Sud-Estuaire.

2.5. Les risques et nuisances

2.5.1. Les risques naturels

La commune de Frossay est concernée par plusieurs types de risques naturels :

- Le risque « inondation » ;
- Le risque « séisme » ;
- Le risque « radon » ;
- Le risque « retrait-gonflement des sols argileux ».

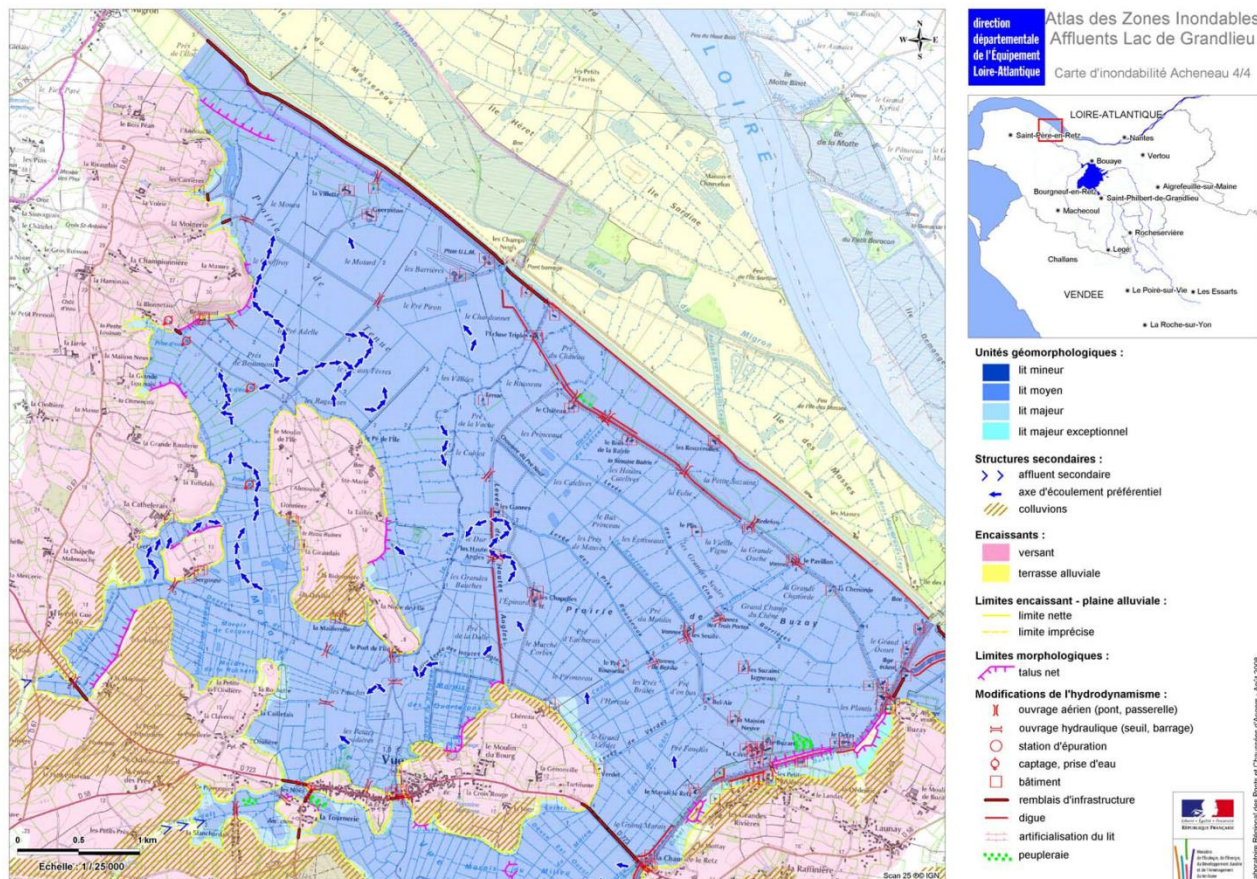
2.5.1.1. Le risque « inondation »

Le risque « inondation » sur la commune peut être de plusieurs types :

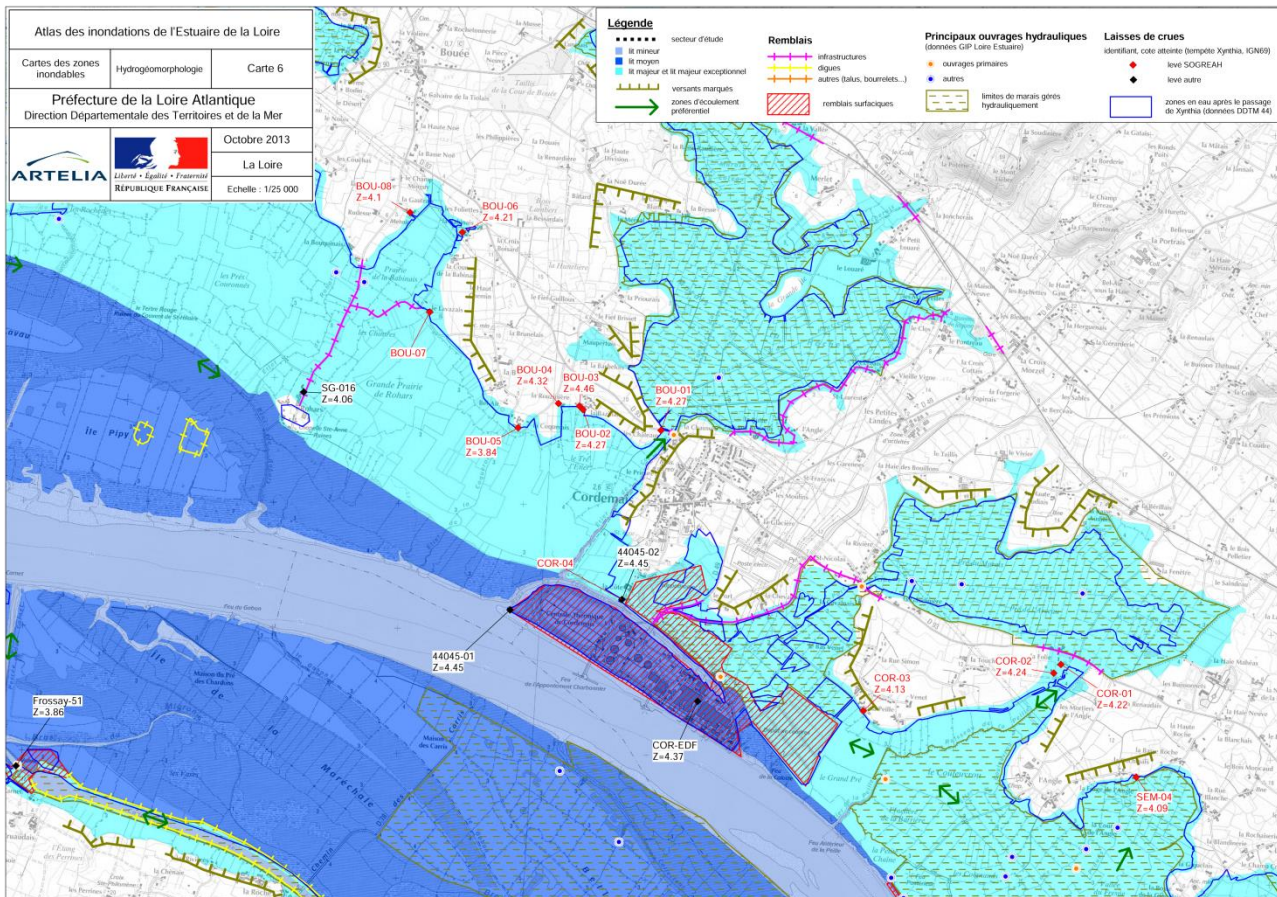
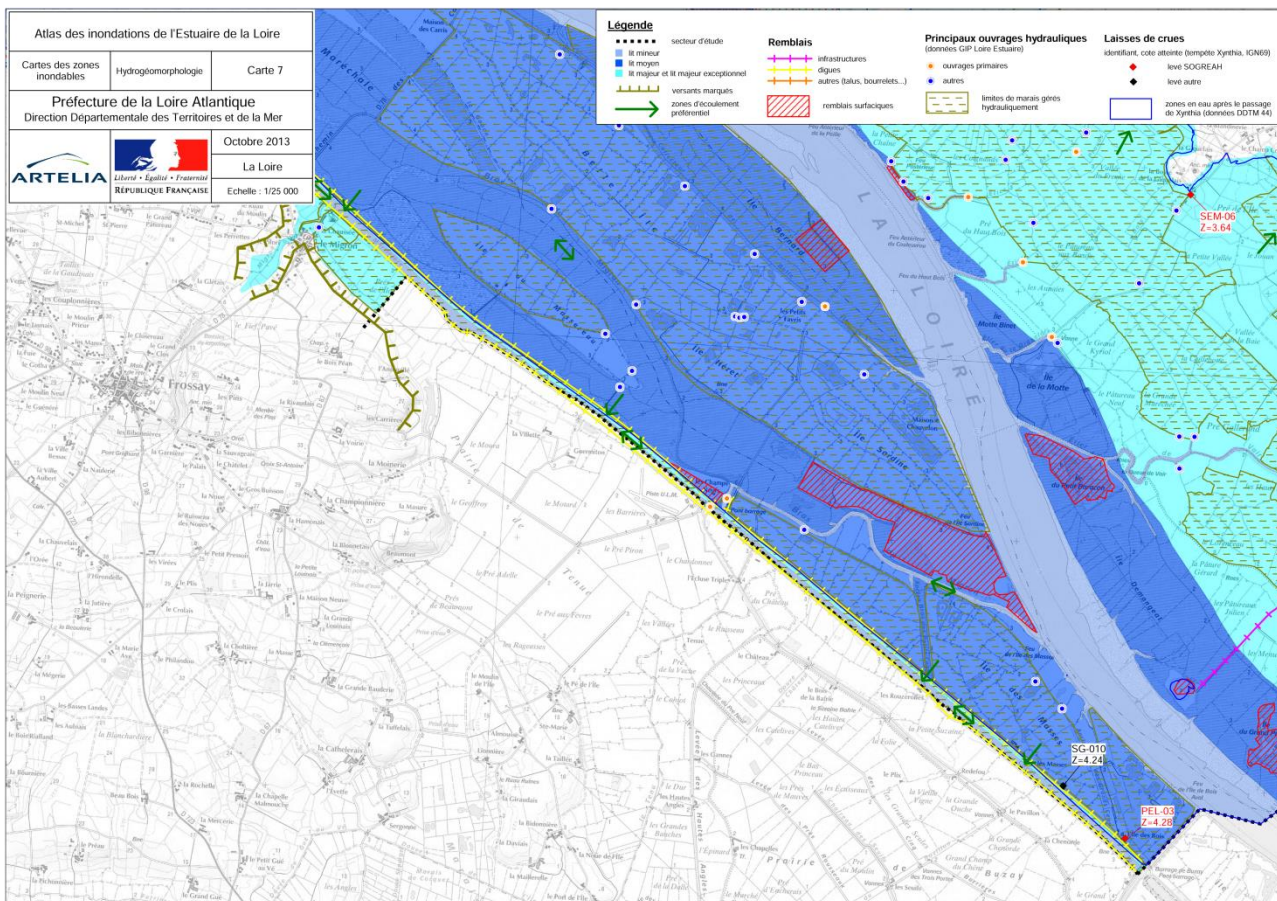
- L'inondation par les eaux marines ;
- L'inondation par une crue à débordement lent des cours d'eau.

La commune est notamment concernée par l'Atlas des zones inondables des affluents du Lac de Grand-Lieu, réalisé par la DDTM de Loire-Atlantique en août 2008. Elle est également concernée par l'Atlas des inondations de l'estuaire de la Loire, réalisé par la DDTM de Loire-Atlantique de novembre 2012.

Atlas des zones inondables des affluents du Lac de Grand Lieu



Atlas des zones inondables de l'Estuaire de la Loire



2.5.1.2. Le risque « séisme »

Le zonage sismique national classe les secteurs exposés au risque en fonction de l'intensité du danger. Ce zonage classe le territoire de Frossay en zone de sismicité 3 (aléa de sismicité modéré).

2.5.1.3. Le risque « radon »

Le radon est un gaz radioactif présent dans le sol et les roches. Lorsqu'il se désintègre, il forme des descendants radioactifs qui peuvent être nocifs pour la santé humaine. L'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) classe les communes en trois catégories, selon le potentiel de radon présent dans les formations géologiques. Ainsi, la commune de Frossay est classée « potentiel de catégorie 3 », ce qui correspond au risque le plus fort. Toutefois, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci étant dépendantes de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

2.5.1.4. Le risque « retrait gonflement des sols argileux »

La commune de Frossay présente une exposition faible à moyenne face au risque de retrait et de gonflements des sols argileux. Cela signifie qu'en lorsque la teneur en eau du sol augmente, ce dernier devient souple et son volume augmente. A l'inverse, lorsque sol est asséché, il devient dur et cassant. Ce n'est qu'en présence d'un aléa fort que des effets peuvent apparaître, notamment avec l'apparition de fissures dans les murs.

Carte des aléas du risque « retrait-gonflement des sols argileux » à Frossay, sources : géorisques



2.5.2. Les risques technologiques

La commune de Frossay est concernée par le risque lié au Transport de matières dangereuses (TMD) de deux types :

- Le TMD « routier » : La présence d'établissements industriels dans l'estuaire engendre un trafic de matières dangereuses susceptible de transiter par la RD 723.
- Le TMD « canalisation » : Ce risque est dû à la présence de deux canalisations de transport de gaz naturel sous haute pression.

En outre, la commune recense 4 installations industrielles classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Elles ne sont toutefois pas classées comme « SEVESO » et ne font pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

2.5.3. Les nuisances sonores

L'article L.571-1 du Code de l'Environnement instaure la nécessité de la lutte contre le bruit qui peut nuire à la santé des populations. Cette loi impose de prévoir des zones de protection pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu des arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

La commune n'est pas concernée par l'arrêté de classement sonore de Loire-Atlantique, en date du 5 novembre 2020.

2.6. Les déchets

L'ensemble des Communautés de Communes comprises dans le périmètre du SCoT du Pays de Retz dispose de la compétence « Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés ». La gestion des déchets ménagers sur la commune de Frossay est

donc assurée par la Communauté de Communes Sud Estuaire, qui a approuvé le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés le 20 février 2020.

Les actions des collectivités sont encadrées par les prescriptions du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), adopté en 2011. Ce plan concerne les ordures ménagères à proprement parler, mais également les encombrants, les déchets verts et les boues de stations d'épuration. Il s'agit de coordonner les moyens de traitement et de valorisation, dont la gestion est à la responsabilité des collectivités locales. Il met l'accent sur :

- Le renforcement des actions de prévention ;
- Le renforcement des actions de réduction à la source des ordures ménagères par le développement des composteurs individuels ;
- La valorisation des bio déchets captés séparément par le développement des installations de compostage collectif ;
- La valorisation ;
- La réduction du tonnage par mise place nouvelles filières ;
- Une meilleure gestion des déchets spéciaux.

En outre, la commune de Frossay compte une des quatre déchetteries de la Communauté de Communes Sud Estuaire, située lieu dit Le Pré Macé.

3. PRÉSENTATION DES PROJETS

3.1. Point n°1 - La mise à jour de la liste des emplacements réservés

3.1.1. Le contexte

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

« En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Le PLU en vigueur de Frossay contient actuellement 24 emplacements réservés de ce type. Ils répondent à des besoins précis tels que la sécurisation des déplacements, la valorisation des déplacements doux, la gestion des eaux pluviales, et l'extension des équipements d'intérêt collectif.

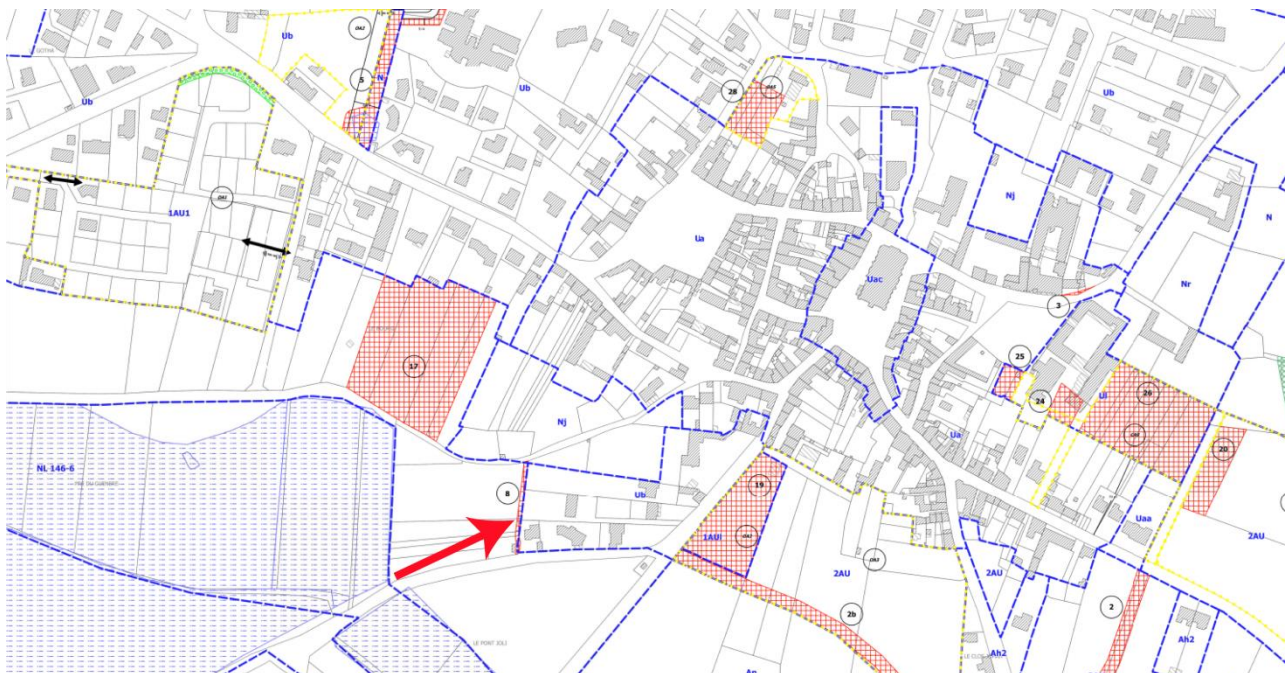
Ces emplacements réservés sont identifiés au sein du rapport de présentation (p.258) et du règlement graphique. Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, la commune souhaite actualiser et mettre à jour la liste de ces emplacements.

3.1.2. Les éléments de justification

La suppression et l'actualisation des emplacements réservés interviennent principalement dans la mesure où les travaux ont déjà été effectués.

1. Suppression de l'emplacement réservé n°8

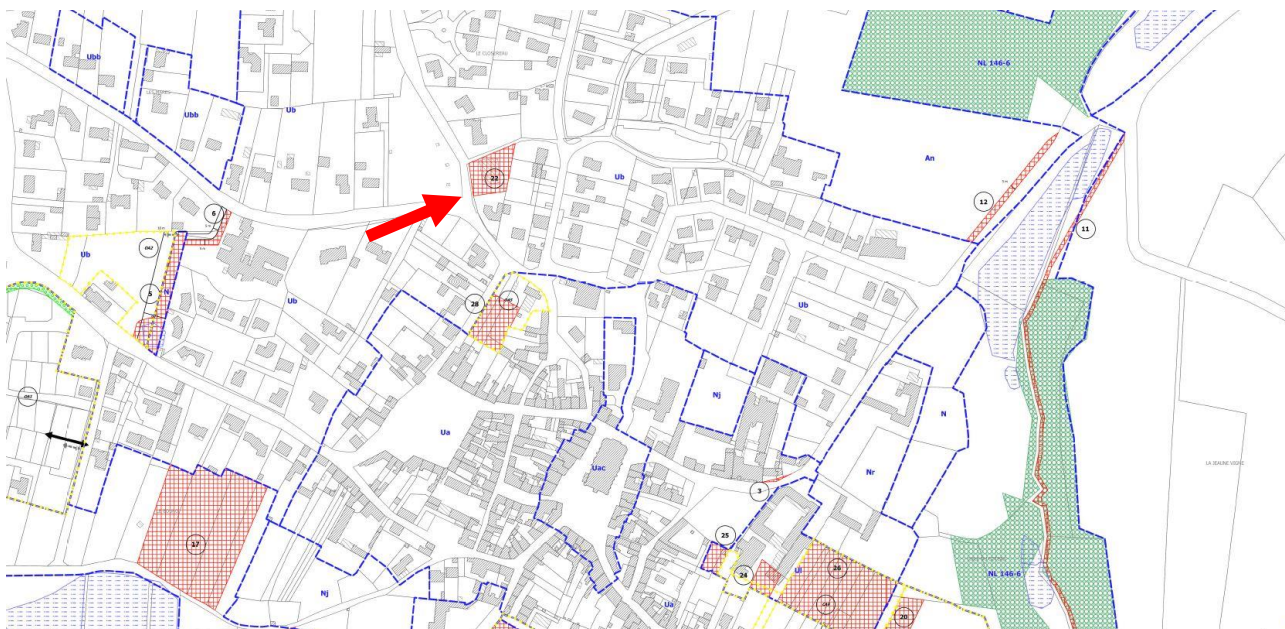
L'emplacement réservé n°8 a pour vocation « une liaison piétonnière ou cyclable à créer ». Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 229 m². Il convient de supprimer cet emplacement réservé le projet a été réalisé par la commune.



2. Suppression de l'emplacement réservé n°22

L'emplacement réservé n°22 a pour vocation « espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement près du cimetière ». Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 1254 m². Il convient de supprimer cet emplacement réservé, car le projet n'est plus à l'ordre du jour pour la commune.

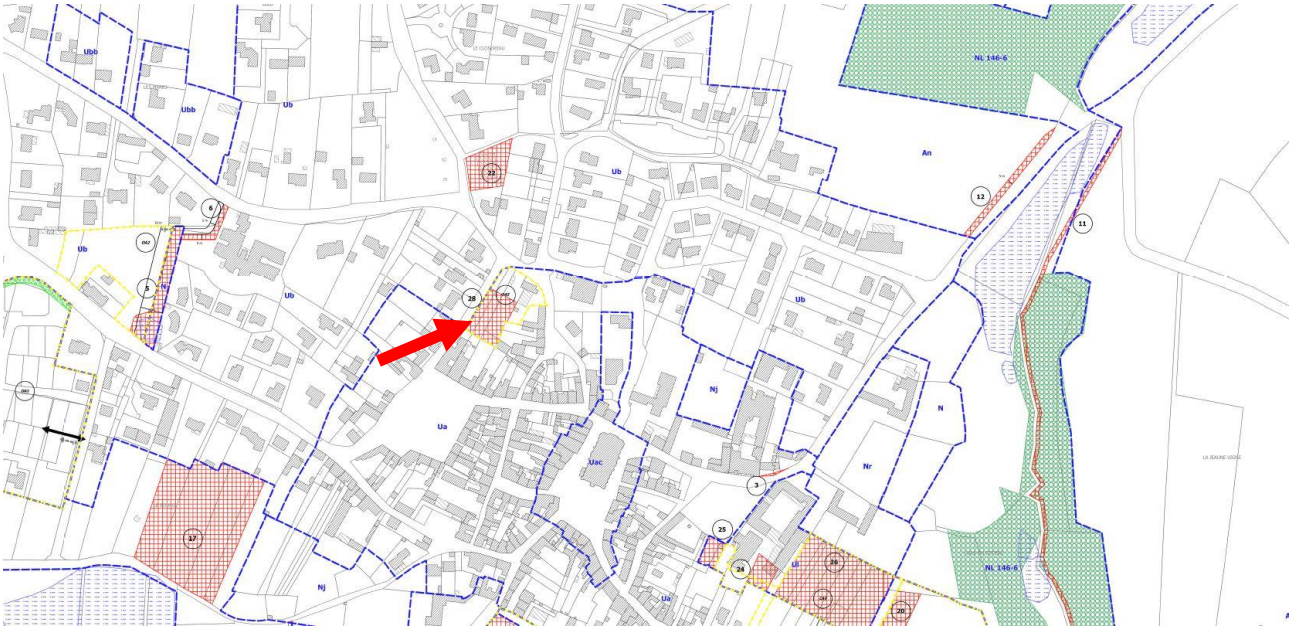
Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 1254 m². Il convient de supprimer cet emplacement réservé, car le projet n'est plus à l'ordre du jour pour la commune.



3. Suppression de l'emplacement réservé n°28

L'emplacement réservé n°28 est un espace destiné à la mise en place d'un équipement d'intérêt collectif multifonctionnel. Il est lié à l'activité périscolaire et à la petite enfance. Il a également pour objet une maison d'accueil des assistantes maternelles. Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 1272 m².

Cet équipement ayant vu le jour dans un autre secteur, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°28.



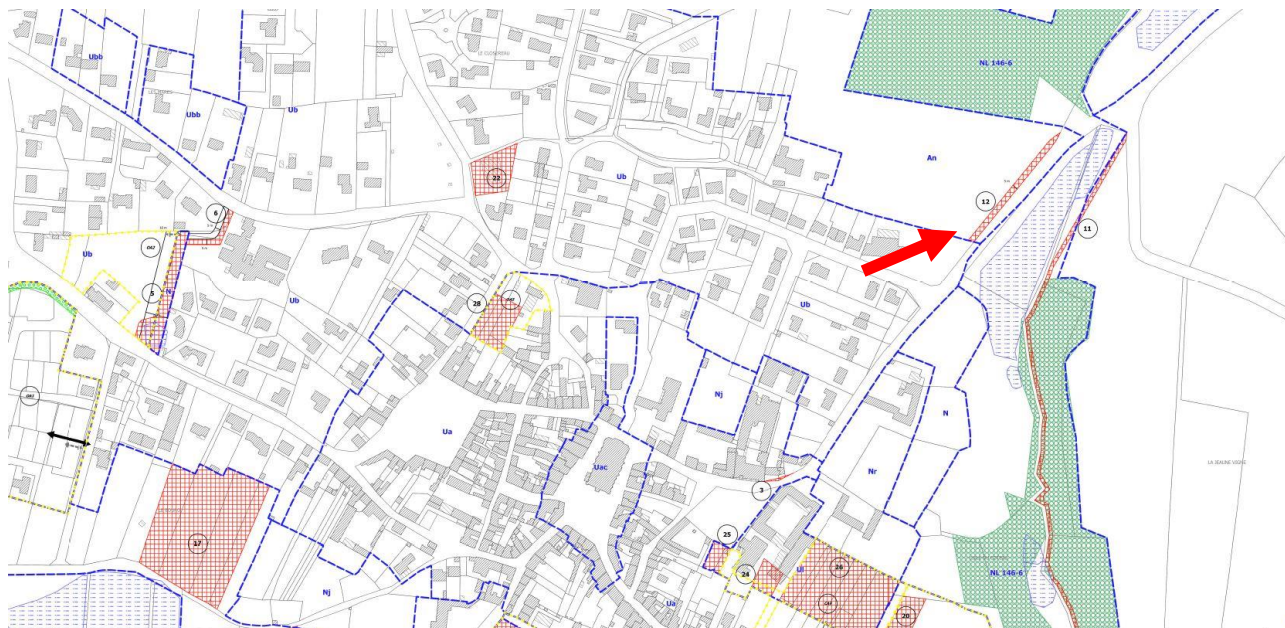
L'équipement a donc vu le jour au 17 rue des Magnolias sur la commune de Frossay.



4. Suppression de l'emplacement réservé n°12

L'emplacement réservé n°12 est un espace destiné à une liaison piétonnière et/ou cyclable à créer entre le bourg et le Migron. Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 598 m².

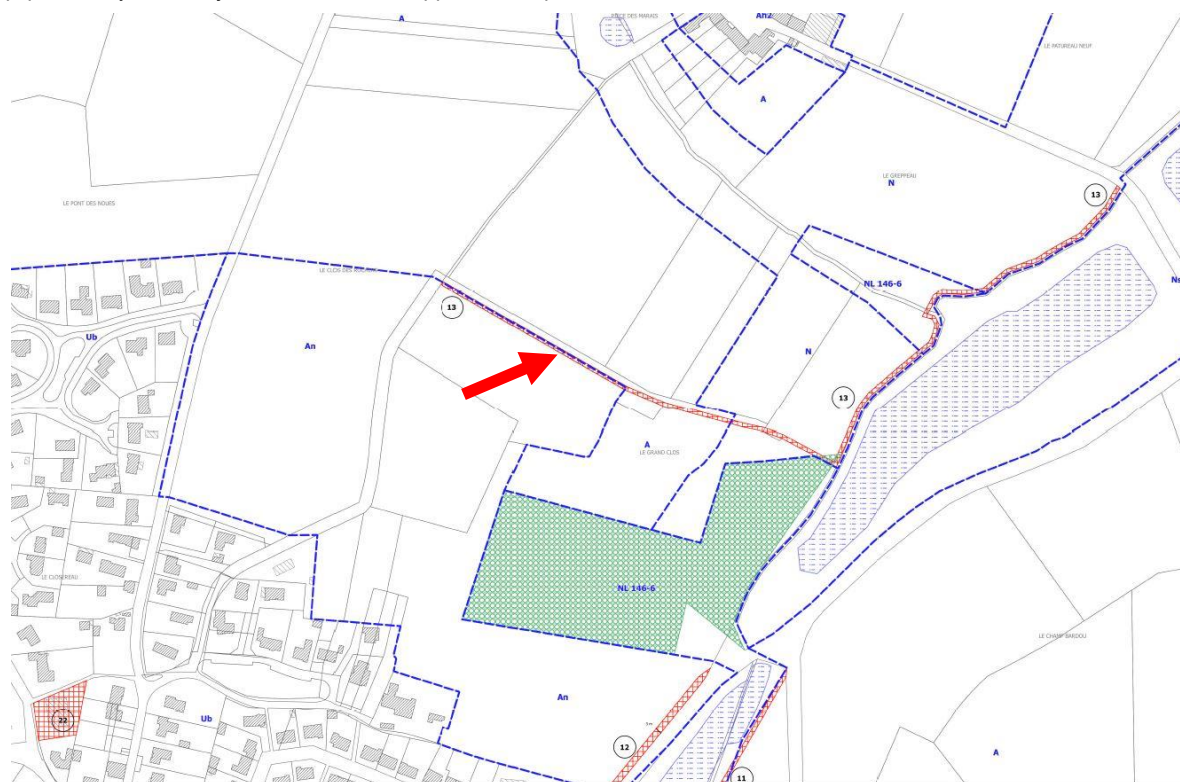
Cet équipement ayant vu le jour, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°12.



5. Suppression de l'emplacement réservé n°13

L'emplacement réservé n°13 est un espace destiné à une liaison piétonnière et/ou cyclable à créer entre le bourg et le Migron. Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 2 056 m².

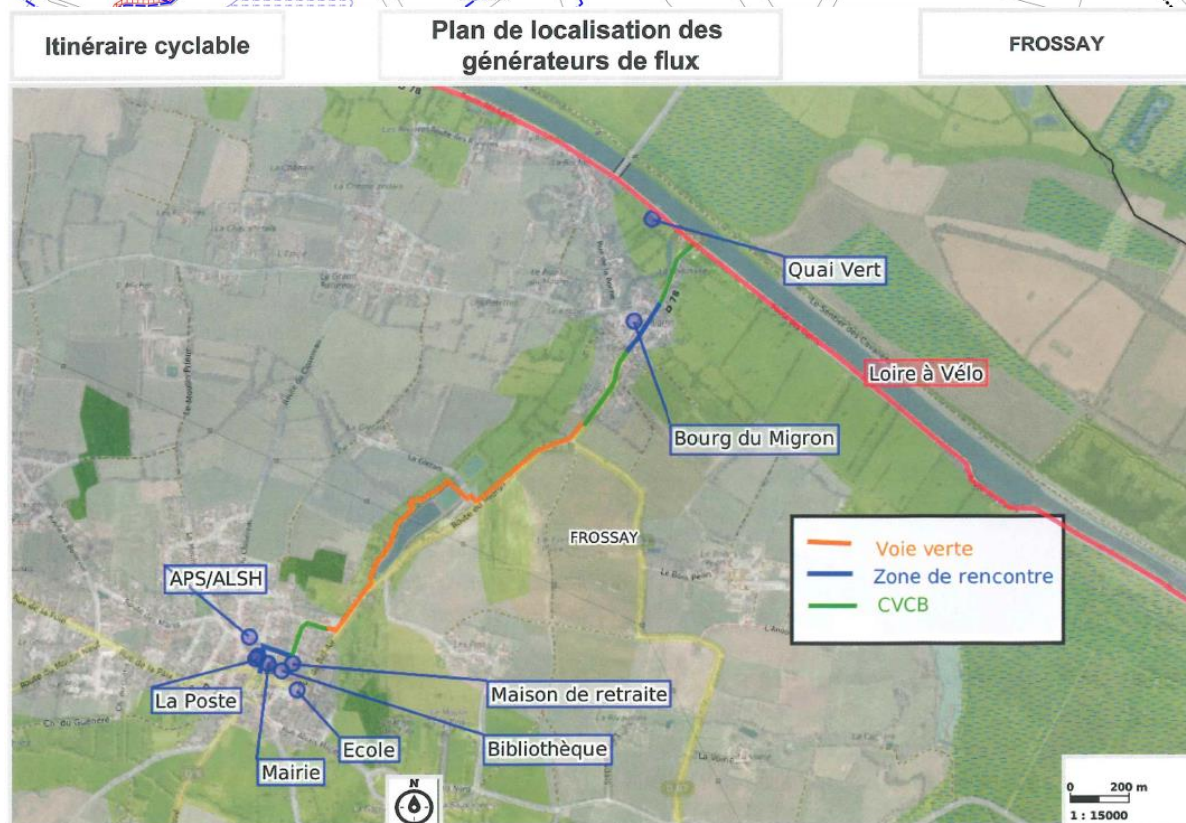
Cet équipement ayant vu le jour, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°13.



6. Suppression de l'emplacement réservé n°14

L'emplacement réservé n°14 est un espace destiné à une liaison piétonnière et/ou cyclable à créer entre le bourg et le Migron. Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 1 654 m².

Cet équipement ayant vu le jour, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°14.



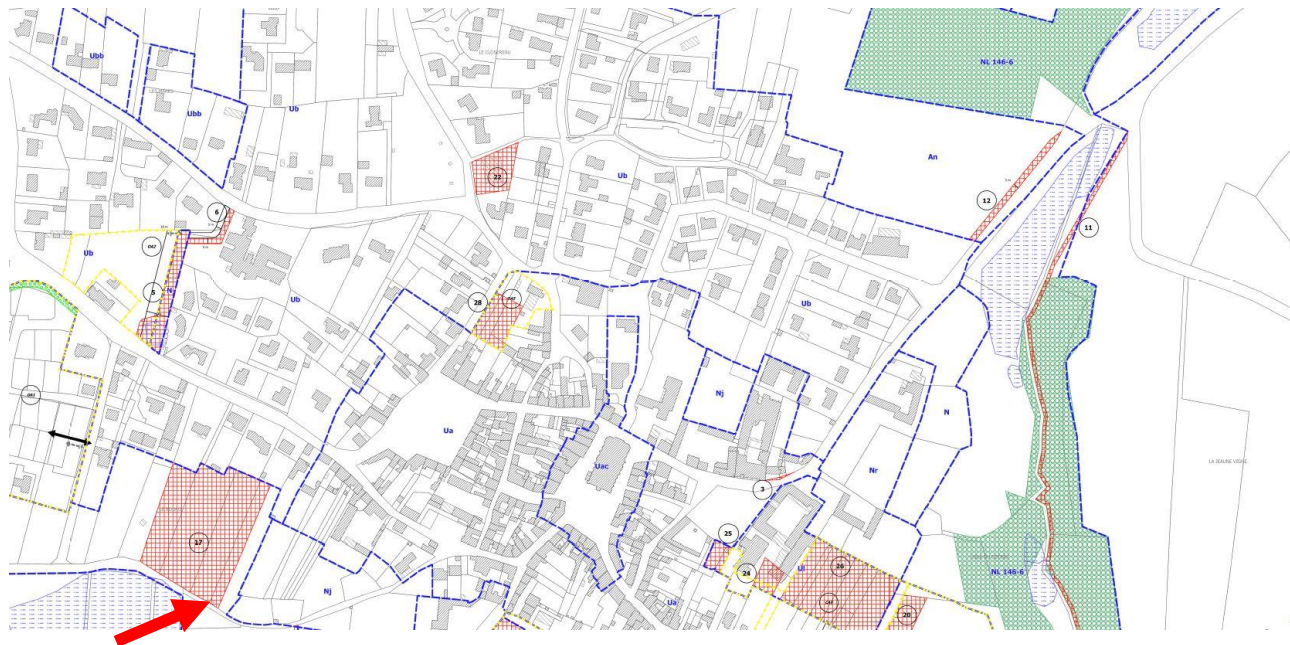
Cartographie de l'itinéraire de la voie verte de Frossay

Source : Communauté de communes de Sud Estuaire

7. Suppression partielle de l'emplacement réservé n°17

L'emplacement réservé n°17 est un espace destiné à la gestion des eaux pluviales près du Chemin de Guérande. Il est au bénéfice de la commune de Frossay et couvre 9 179 m².

Le propriétaire de la parcelle YO 110 d'une surface de 1 133 m² demande que celle-ci ne figure plus en emplacement réservé. Le conseil municipal du 14/09/2020 a émis un avis favorable à cette demande (la délibération est annexée à la présente notice explicative). Une partie de l'emplacement réservé n°17 est donc à supprimer, ce qui porterait sa superficie à 8 046 m². Par ailleurs, il convient de remplacer le terme « Chemin de Guérande » par « Chemin du Guénééré ».



Le zonage d'assainissement des eaux pluviales actuel de la commune de Frossay indique la nécessité de créer un bassin d'orage de 3500 m³ à cet emplacement. Ce document date de 2012 et va donc être révisé dans le cadre du schéma en cours. Il semblerait que la capacité de ce bassin soit réduite. De ce fait, après modification simplifiée du PLU et de l'emplacement réservé, 8046 m² resteront identifiés et permettront la réalisation du bassin d'orage.

3.1.3. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Frossay concernant le point n°1 porte sur le rapport de présentation (p258) et le règlement graphique.

3.1.3.1. La modification du rapport de présentation

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **rouge, gras et italique**.

Rapport de présentation

Liste des emplacements réservés avant modification

Numéro d'identification des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m ²
A – Voirie, chemins, réseaux			
1	Projet de voie de contournement de l'agglomération de Vue	Département	71 100m ²
2	Création d'une voie de liaison entre la rue Alexis Maneyrol et la route de Nantes	Commune	1697m ²
2b	Création d'une voie de liaison entre la route de Nantes et la route de Chauvé (rue Antoine de Saint-Exupéry)	Commune	2977m ²
3	Elargissement et retraitement de la voirie rue de Bel Air	Commune	27m ²
5	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (noue, fossé...) avec chemin d'entretien, aussi piétonnier voire cyclable	Commune	1363m ²
6	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (noue, fossé...) avec possibilité de liaison piétonnière voire cyclable	Commune	300m ²
7	Aménagement d'un chemin d'entretien du fossé (accès piéton admis)	Commune	1795m ²
8	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer entre le chemin du Guénére et le chemin de la ville Bessac	Commune	229m ²
10	Complément de liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (sud du bourg)	Commune	610m ²
11	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer dans le vallon à l'est du bourg	Commune	2240m ²
12	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (entre le bourg et le Mignon)	Commune	598m ²
13	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (entre le bourg et le Mignon)	Commune	2056m ²
14	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (entre le bourg et le Mignon)	Commune	1654m ²
15	Liaison piétonnière /cyclable à compléter (entre le Mignon et le Quai Vert)	Commune	396m ²
16	Liaison piétonnière / cyclable à compléter au nord de la Chevalerais entre le chemin communal et le chemin bordant le canal	Commune	1192m ²
B - Ouvrages publics			

17	Espace destiné à la gestion d'eaux pluviales (près du chemin de Guérande)	Commune	9179m ²
18	Espace de retraitement de l'entrée de bourg (rue du Moulin neuf) destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement/ aire de repos et à un aménagement paysager indiquant un cheminement piétonnier/cyclable	Commune	5741m ²
19	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement et à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif sportif ou de loisirs (route de Chauvé – rue Antoine de Saint-Exupéry)	Commune	3678m ²
20	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement (en secteur 2AU de la rue Alexis Maneyrol)	Commune	1458m ²
22	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement près du cimetière (rue du Prieuré)	Commune	1254m ²
24	Espace destiné à des aménagements/équipements d'intérêt collectif liés aux écoles	Commune	500m ²
25	Espace destiné à des aménagements/équipements d'intérêt collectif liés aux écoles	Commune	455m ²
26	Espace destiné à la mise en place d'un aménagement ou d'équipements d'intérêt collectif lié aux écoles	Commune	5392m ²
27	Espace destiné à des équipements d'intérêt collectif liés aux écoles	Commune	8298m ²
28	Espace destiné à la mise en place d'un équipement d'intérêt collectif à usage multifonction, lié à l'accueil périscolaire/ « petite enfance » et maison d'accueil des assistantes maternelles.	Commune	1272m ²

Liste des emplacements réservés après modification

Numéro d'identification des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m ²
A – Voirie, chemins, réseaux			
1	Projet de voie de contournement de l'agglomération de Vue	Département	71 100m ²
2	Création d'une voie de liaison entre la rue Alexis Maneyrol et la route de Nantes	Commune	1697m ²
2b	Création d'une voie de liaison entre la route de Nantes et la route de Chauvé (rue Antoine de Saint-Exupéry)	Commune	2977m ²
3	Elargissement et retraitement de la voirie rue de Bel Air	Commune	27m ²

5	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (noue, fossé...) avec chemin d'entretien, aussi piétonnier voire cyclable	Commune	1363m ²
6	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (noue, fossé...) avec possibilité de liaison piétonnière voire cyclable	Commune	300m ²
7	Aménagement d'un chemin d'entretien du fossé (accès piéton admis)	Commune	1795m ²
8	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer entre le chemin du Guénééré et le chemin de la ville Bessac	Commune	229m²
10	Complément de liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (sud du bourg)	Commune	610m ²
11	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer dans le vallon à l'est du bourg	Commune	2240m ²
12	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (entre le bourg et le Mignon)	Commune	598m²
13	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (entre le bourg et le Mignon)	Commune	2056m²
14	Liaison piétonnière et/ou cyclable à créer (entre le bourg et le Mignon)	Commune	1654m²
15	Liaison piétonnière /cyclable à compléter (entre le Mignon et le Quai Vert)	Commune	396m ²
16	Liaison piétonnière / cyclable à compléter au nord de la Chevalerais entre le chemin communal et le chemin bordant le canal	Commune	1192m ²
B - Ouvrages publics			
17	Espace destiné à la gestion d'eaux pluviales (près du chemin de Guérande du Guénééré)	Commune	9179m² 8046m²
18	Espace de retraitement de l'entrée de bourg (rue du Moulin neuf) destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement/ aire de repos et à un aménagement paysager indiquant un cheminement piétonnier/cyclable	Commune	5741m ²
19	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement et à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif sportif ou de loisirs (route de Chauvé – rue Antoine de Saint-Exupéry)	Commune	3678m ²
20	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement (en secteur 2AU de la rue Alexis Maneyrol)	Commune	1458m ²
22	Espace destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement près du cimetière (rue du Prieuré)	Commune	1254m²
24	Espace destiné à des aménagements/équipements d'intérêt collectif liés aux écoles	Commune	500m ²
25	Espace destiné à des aménagements/équipements d'intérêt collectif liés aux écoles	Commune	455m ²

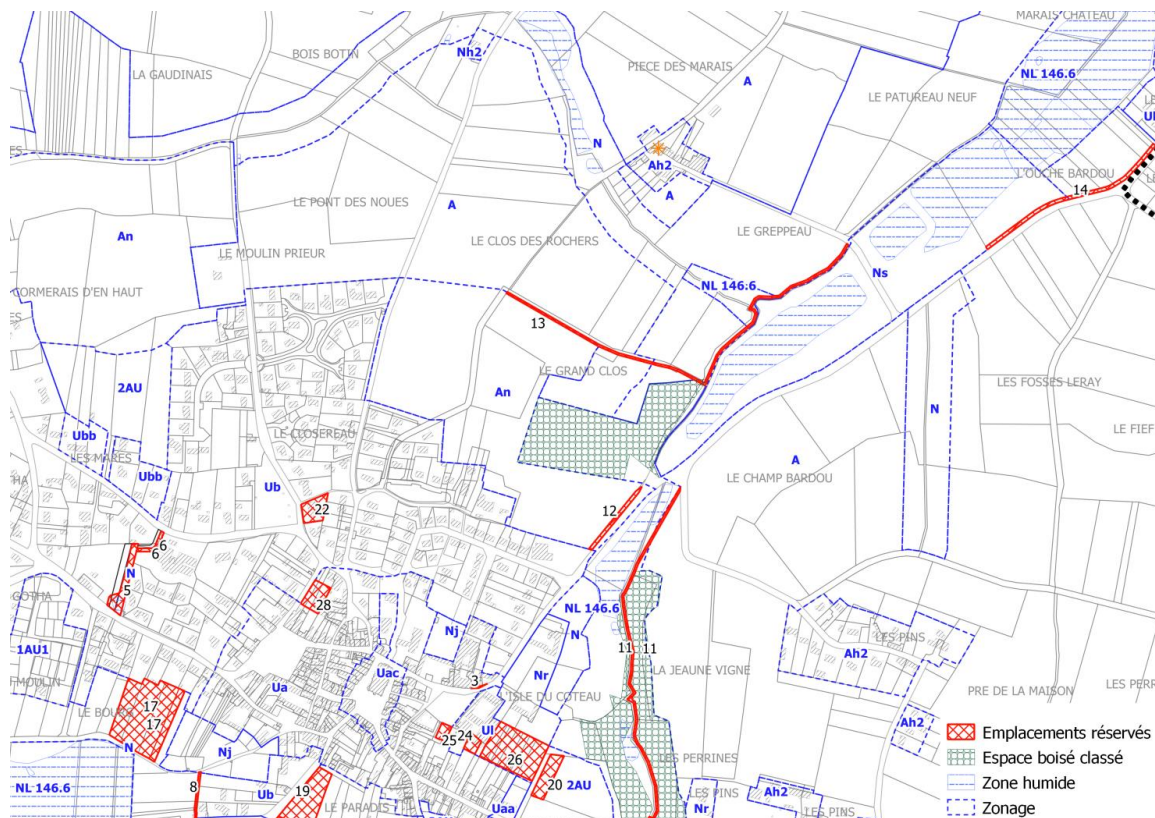
26	Espace destiné à la mise en place d'un aménagement ou d'équipements d'intérêt collectif lié aux écoles	Commune	5392m ²
27	Espace destiné à des équipements d'intérêt collectif liés aux écoles	Commune	8298m ²
28	Espace destiné à la mise en place d'un équipement d'intérêt collectif à usage multifonction, lié à l'accueil périscolaire/ « petite enfance » et maison d'accueil des assistantes maternelles.	Commune	1272m²

Remarque : dans un souci de lisibilité, la liste des emplacements réservés présente sur le règlement graphique en vigueur sera allégée des éléments actuellement rayés.

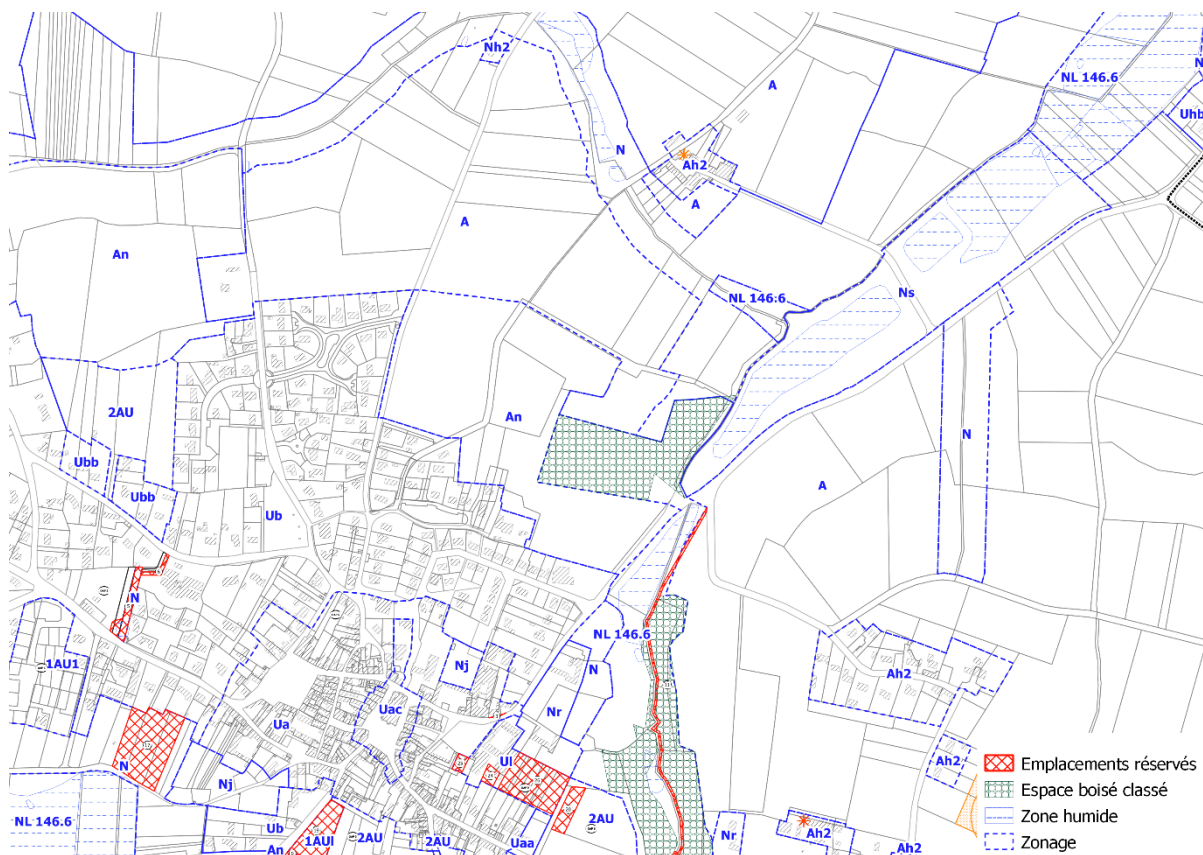
3.1.3.2. La modification du règlement graphique

Règlement graphique

Zonage avant modification



Zonage après modification



3.2. Point n°2 – L'ajout d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

3.2.1. Le contexte

Au terme de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

C'est ainsi que dans sa volonté de sauvegarder le patrimoine bâti local, le Plan Local d'Urbanisme de Frossay autorise les changements de destinations pour certains anciens bâtiments agricoles, en zone agricole ou en zone naturelle. Ces changements ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole, par l'apport de tiers nouveaux. Une distance de 100 mètres entre le bâtiment à nuisance d'une exploitation et le bâtiment identifié doit être maintenue, afin de garantir à l'exploitation de bonnes conditions de fonctionnement et de développement.

Une trentaine de possibilités de changements de destination ont déjà fait l'objet, dans le cadre du PLU en vigueur, d'une identification. Des fiches d'analyses multi-critères ont permis à la commune de se positionner pour chacun d'entre eux, en particulier au regard :

- de leur qualité patrimoniale et paysagère,
- du potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...),
- de leur bonne accessibilité et de la capacité des terrains à prévoir du stationnement afin d'éviter que les véhicules stationnent sur l'espace public et ne gênent parfois les déplacements de véhicules agricoles,
- de leur desserte par l'ensemble des réseaux et, le cas échéant, de l'aptitude du terrain à pouvoir accueillir un assainissement autonome,
- du respect de la distance de 100 mètres des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole.

3.2.2. Les éléments de justification

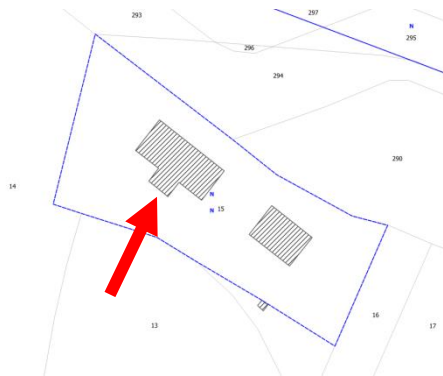
Cette volonté d'élargir le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination et en zone N correspond tout à fait à l'objectif n°4 du PADD de la commune de Frossay « Permettre la réalisation d'environ 14 à 15 logements par an de manière à satisfaire le renouvellement démographique ». En effet, la commune souhaite répondre aux enjeux du renouvellement démographique, tout en assurant une gestion économe des espaces et en maîtrisant le renouvellement urbain. Dans la mesure où ces changements de destination ne nuisent pas à l'activité agricole, ils constituent une véritable opportunité d'accueil de nouveaux ménages, tout en préservant le patrimoine bâti local.

Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au regard des critères définis ci-dessus :

Localisation	Photos
--------------	--------

1- Le Carnet

Parcelle : ZD15





Observation : Le bâtiment identifié se situe au nord de la commune, à proximité de l'écluse du Canal de la Martinière. Ce bâtiment est une ancienne machinerie, au sein d'un cadre arboré.

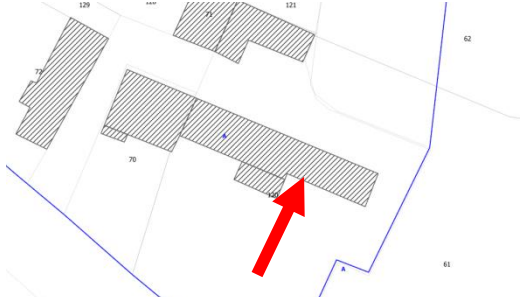


Une maison d'habitation est présente sur la même parcelle. Le changement de destination est prévu sur l'ensemble du bâtiment, en conservant les codes architecturaux permettant l'identification de l'ancienne machinerie.



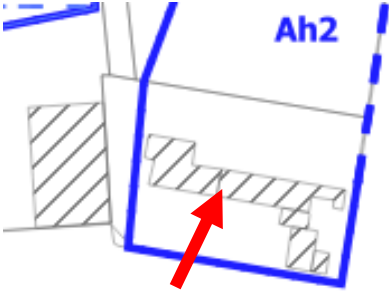

CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Forte valeur patrimoniale et intérêt paysager de l'ensemble du site. Ancienne machinerie située à proximité d'une ancienne maison éclusière déjà rénovée.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			Le bâtiment n'est pas situé en zone agricole.
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 180m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		Beaux volumes, hauteur sous plafond importante.
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			Le règlement en vigueur du PLU autorise actuellement la réalisation d'un gîte sur ce site.
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		Terrain disponible à côté pour stationnement.
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

Localisation	Photos
<p>2- La Bournière Parcelle : YC51</p>  <p><i>Observation</i> : Le bâtiment est identifié au sein du lieudit de la Bournière, au sud du Bois Rialland et à proximité de la D6. Il est en zone agricole.</p> <p>Cette ancienne grange pourra entièrement être rénové et changer de destination, vers l'habitat.</p> <p>La toiture à deux pans pourra être conservée pour garder l'identité rurale du bâtiment et permettre une bonne intégration paysagère.</p>	




CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : Tuile, gerbière, encadrement de certaines ouvertures.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment inséré dans le hameau, à proximité immédiate d'un STECAL.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 140m ² au sol
Hauteur suffisante du bâtiment	X		
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		



Localisation	Photos
<p>3 - La Mercerie Parcelle : 120 ZY</p> 	
<p><i>Observation</i> : Le bâtiment est situé au lieu-dit de la Mercerie, au sud de la commune de Frossay, à proximité de la voie départementale 723.</p> <p>Le bâtiment étant accolé à une habitation, la rénovation de l'ancienne grange devra garantir une harmonie avec l'habitation préexistante, notamment en conservant la toiture à deux pans.</p> <p>La qualité du bâti et ses murs incitent à la conservation de ces éléments architecturaux.</p>	

CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : murs en pierre, tuile, linteau au dessus de chaque ouverture.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment inséré dans le hameau et en continuité d'une habitation existante. Situé dans un STECAL.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 100m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

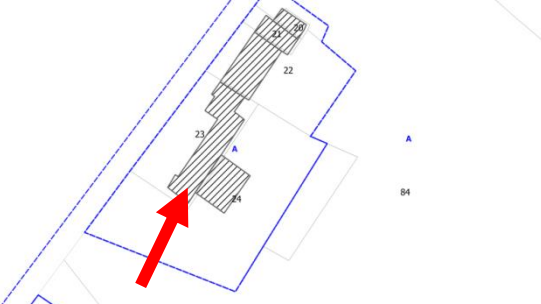

Localisation	Photos
<p>4 - Les Aulnays Parcelle : YC 138</p>  <p><i>Observation</i> : Le bâtiment se situe au lieu-dit les Aulnays, en contexte agricole. Une habitation se situe à proximité.</p> <p>Cette ancienne grange possède des murs en pierre de qualité nécessitant d'être inclus dans l'opération de rénovation, afin de conserver le caractère du bâtiment. Le changement de destination peut être prévu sur l'ensemble du bâtiment.</p>	

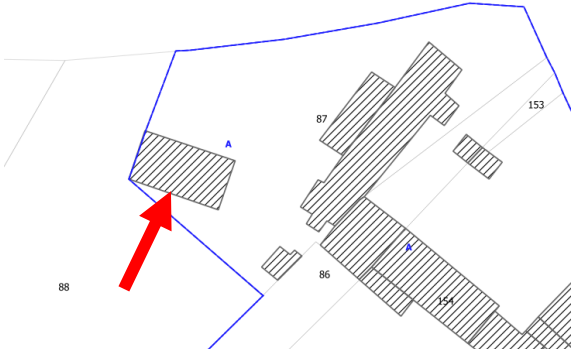

CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : murs en pierre, toit en tuile, le bâtiment a été très peu transformé.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment inséré dans le hameau, situé dans un STECAL.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 100m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			Habitation à côté
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

Localisation		Photos	
<p>5- La Maillardière Parcelle : YP155</p>  <p><i>Observation:</i> Le bâtiment se situe au lieu-dit la Maillardière, à l'ouest du territoire communal, en contexte agricole.</p> <p>Ce changement de destination peut être réalisé sur deux entités bâties possédant des murs en pierre qualitatifs ainsi qu'une hauteur spécifique aux granges.</p>		 	
CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : tuile, linteaux, encadrement en brique des ouvertures.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiments insérés dans le hameau, situé le long de la voie.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Deux entités formant une surface d'environ 170m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

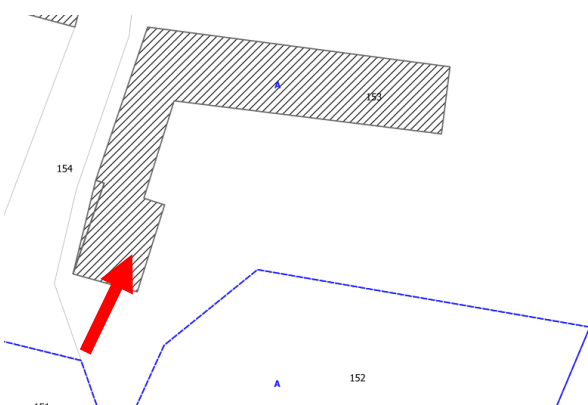

Localisation	Photos
<p>6 - La Maillardière Parcelle : YP115</p>  <p><i>Observation</i> : Le bâtiment se situe au lieu-dit la Maillardière, à l'ouest du territoire communal, en contexte agricole.</p> <p>Les éléments architecturaux marquants de cette grange, notamment les murs en pierre pourront être inclus pour la rénovation du bâtiment permettant de garantir une qualité architecturale du bâtiment et une bonne insertion paysagère.</p>	

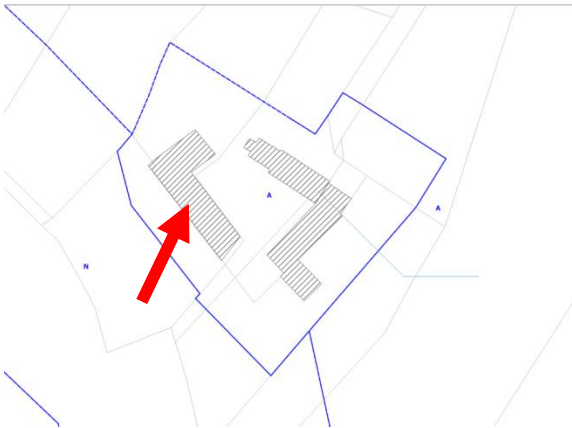


CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : tuile, murs en pierre.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment inséré dans le hameau, au sein d'un STECAL.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 170m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		Grand volume
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			ANC
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

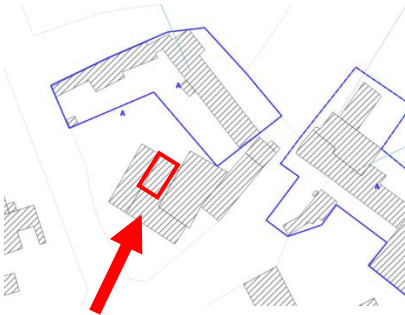



Localisation		Photos	
<p>7 - La Renaudière Parcelle : YL 23 et 24</p> 			
<p><i>Observation:</i> Le bâtiment se situe au lieu-dit la Renaudière, en contexte agricole.</p> <p>Le bâtiment possède une hauteur typique des constructions présente sur la commune et elle s'intègre avec la hauteur du bâtiment dans son prolongement. Une partie de la toiture du bâtiment est faite de tuile. Une insertion du bâti en prolongement de l'habitation déjà existante sera à prévoir, notamment en ayant recours à des tonalités et des matériaux s'harmonisant avec cette construction.</p>			
CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : tuiles et pierres sur une partie du bâti
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment inséré dans le hameau, situé le long de la voie communale et dans le prolongement d'une habitation.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 100m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		Assez bas, mais typique et convenable.
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

Localisation	Photos
<p>8 - Pré Macé n°6 Parcelle 087 YP</p> 	
<p><i>Observation</i> : Le bâtiment se situe au lieu-dit Le Pré Macé, le long de la départementale D 723 et d'une voie communale. Le Pré Macé est à proximité du bourg de la commune de Frossay.</p> <p>Cette ancienne grange avec une toiture à 2 pans et une hauteur typique des anciens bâtiments de ferme. Le changement de destination de ce bâtiment pourra inclure ces éléments structurant sur l'ensemble de la construction. Les murs en pierre sont également qualitatifs et marqueurs de cette typologie de bâtiments.</p>	

CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Grande grange en pierre, toiture en tuile.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment intégré dans le hameau, au sein d'un STECAL.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 90m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		Beau volume
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		En recul par rapport aux autres habitations du hameau.
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

Localisation		Photos	
<p>9 – Fougerouge Parcelle : 153 YR</p> 			
<p><i>Observation:</i> Le bâtiment se situe au lieu-dit Fougerouge, à l'ouest du bourg de la commune de Frossay.</p> <p>Bâtiment en contexte agricole et ancienne grange, une toiture en tuile constitue la construction. Les murs en pierre sont également qualitatifs et marqueurs de cette typologie de bâtiments.</p>			
CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : murs en pierre, tuile.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment situé à l'entrée du hameau, au sein d'un STECAL
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 70m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		Beau volume
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

Localisation		Photos	
<p>10 - Saint Louis Parcelle : YP 45</p>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Observation:</i> Le bâtiment se situe au lieu-dit Saint-Louis, au sud-ouest de la commune de Frossay. Ce lieu-dit est composé de deux constructions et à proximité de la route départementale 98.</p> <p>Bâtiment en contexte agricole et ancienne grange, une toiture en tuile est présente. Les murs en pierre sont également qualitatifs et marqueurs de cette typologie de bâtiments.</p> </div>		 	
CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : murs en pierre, chaînage d'angle.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment intégré dans le hameau.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 300m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

Localisation	Photos
<p>11 - La Sauvinière Parcelle : YH 96</p>  <p><i>Observation:</i> Le bâtiment se situe au lieu-dit de la Sauvinière, au sud-ouest de la commune de Frossay. Plusieurs bâtiments sont présents en son sein, notamment des hangars de stockage.</p> <p>Le bâtiment identifié est actuellement utilisé pour du stockage non agricole.</p> <p>Ce bâtiment est actuellement constitué d'un toit en tôle, dans la continuité du hangar de stockage contigu.</p>	  

CRITERES	OUI	NON	OBSERVATIONS
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Présence de détails architecturaux d'intérêt : murs en pierre, linteau.
Absence de risque de gênes pour l'activité agricole			
Absence de bâtiment agricole à proximité (à moins de 100m)	X		
Bâtiment ne générant pas un mitage de l'espace	X		Bâtiment intégré dans le hameau, situé à proximité de deux STECAL.
Absence ou faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement d'activités agricoles	X		
Capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat (ou une activité compatible avec l'habitat)			
Emprise au sol minimum aménageable	X		Environ 85m ²
Hauteur suffisante du bâtiment	X		
Faible ou absence de risque de gêne pour le voisinage			
Exposition / situation du bâtiment non préjudiciable aux autres habitations	X		Possibilité de faire un accès indépendant.
Capacité à créer l'assainissement et le stationnement sans risque de gênes des riverains et de l'environnement	X		
Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement			
Accessibilité routière	X		Voie communale
Desserte par les réseaux	X		
Capacités à satisfaire le stationnement sur site	X		
Capacités du terrain à la mise en place d'un assainissement conforme aux normes	X		

3.2.3. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

Concernant le point n°2, l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Frossay concerne le rapport de présentation et le règlement graphique.

3.2.3.1. La modification du rapport de présentation

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **rouge, gras et italique**.

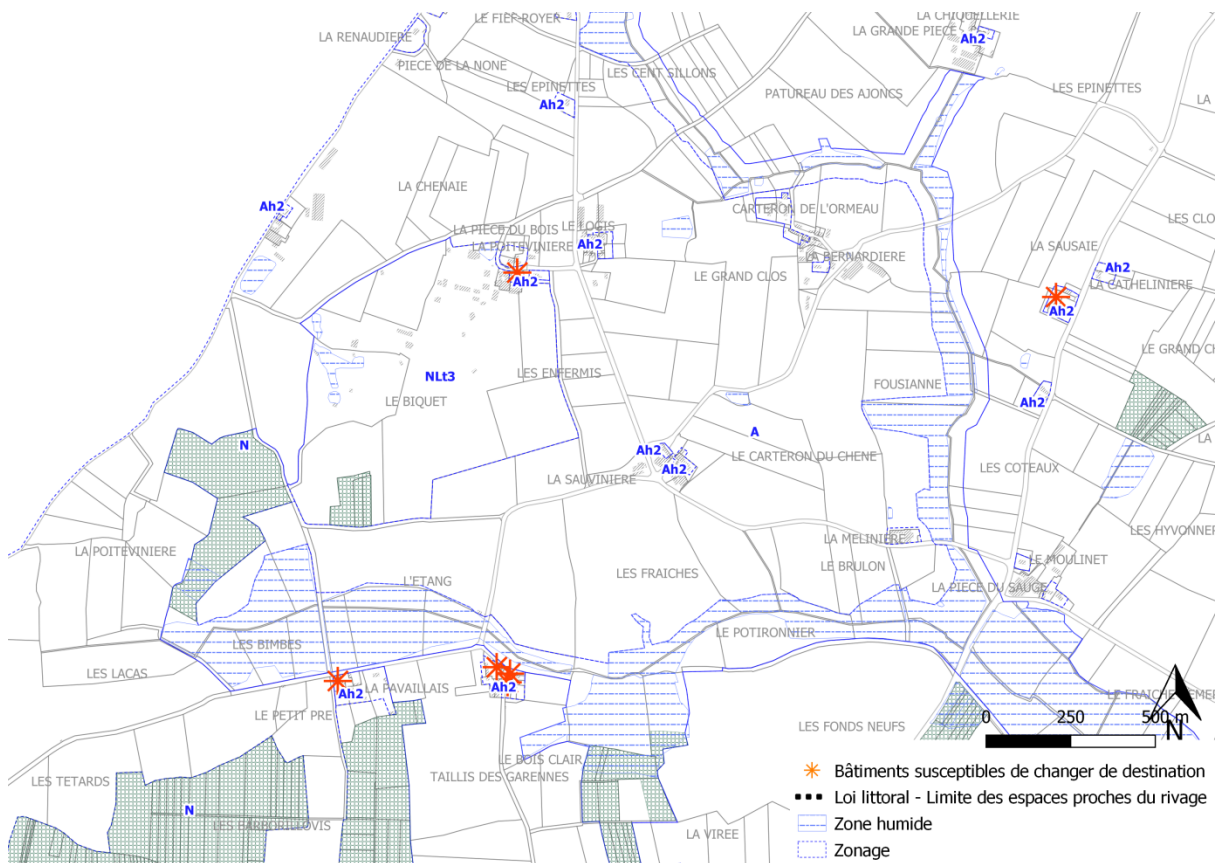
Rapport de présentation (annexe 2) - page 253

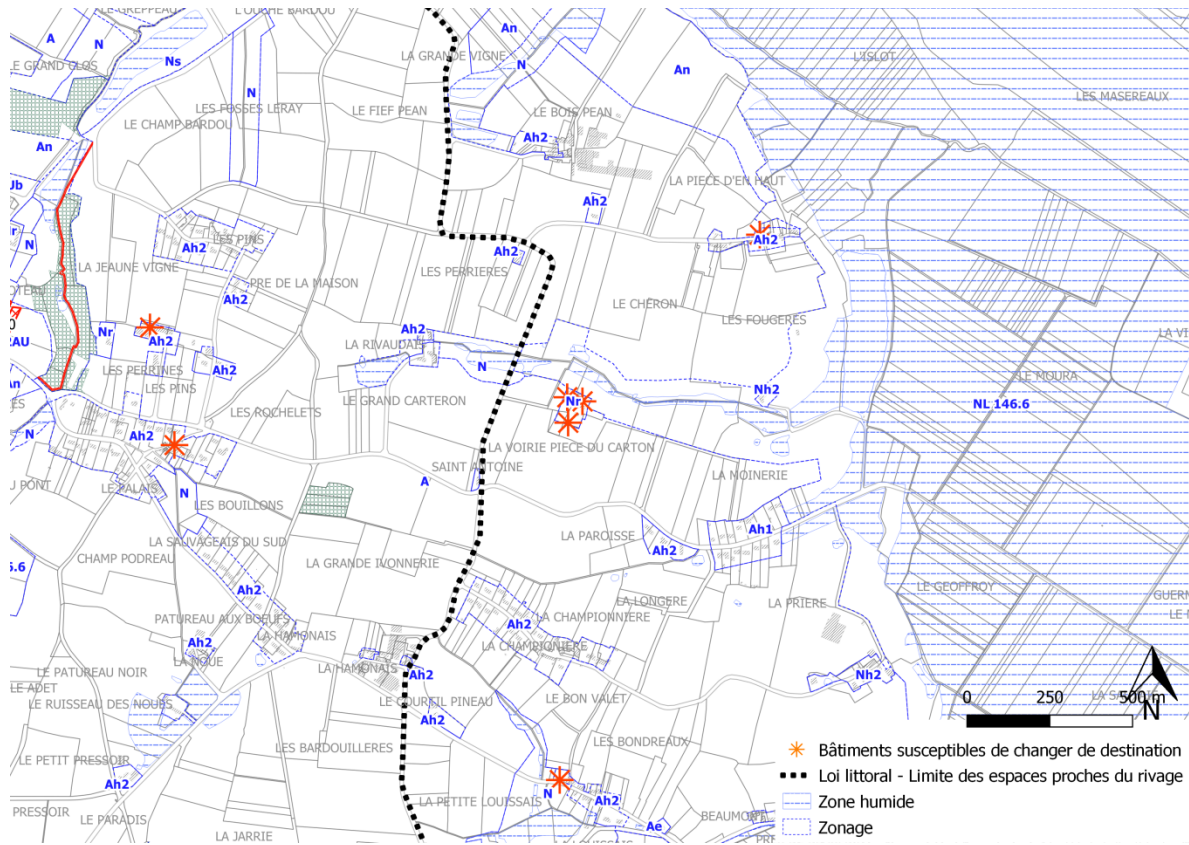
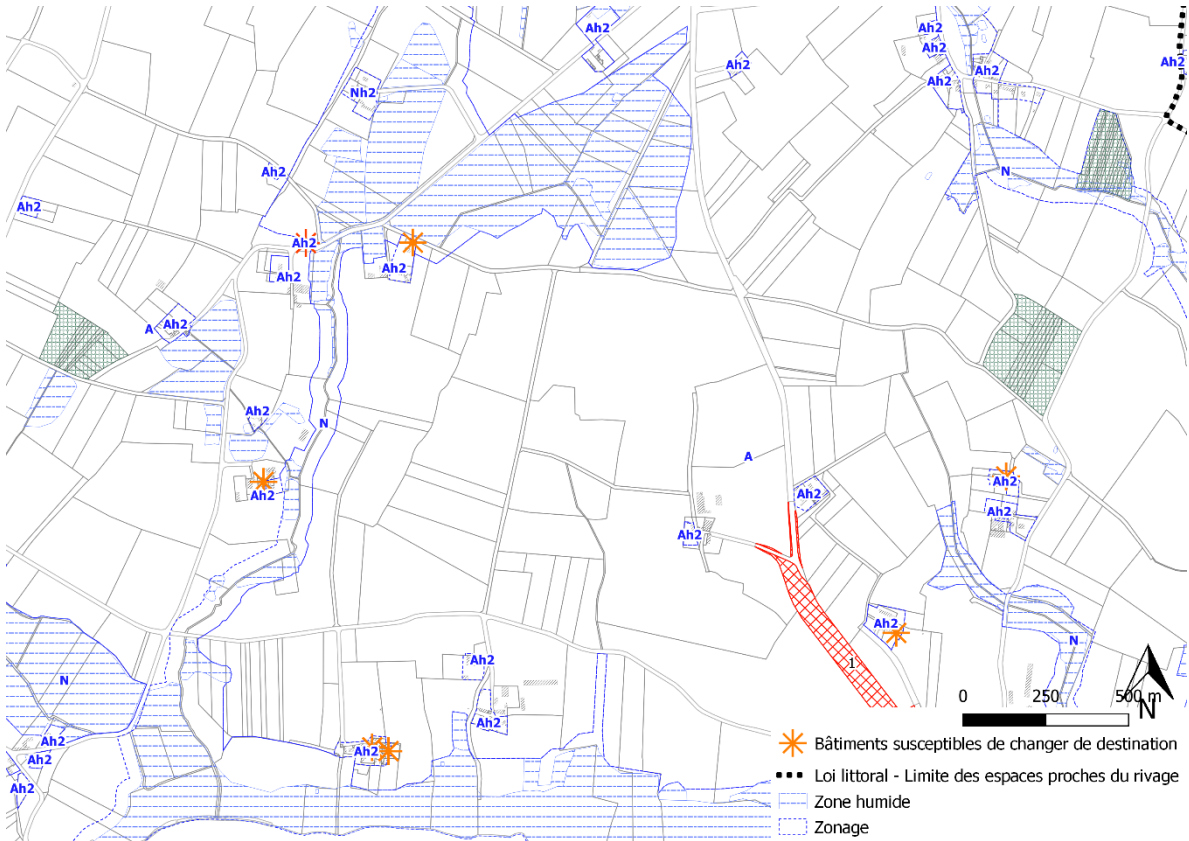
Ajout des fiches descriptives de chaque bâtiment.

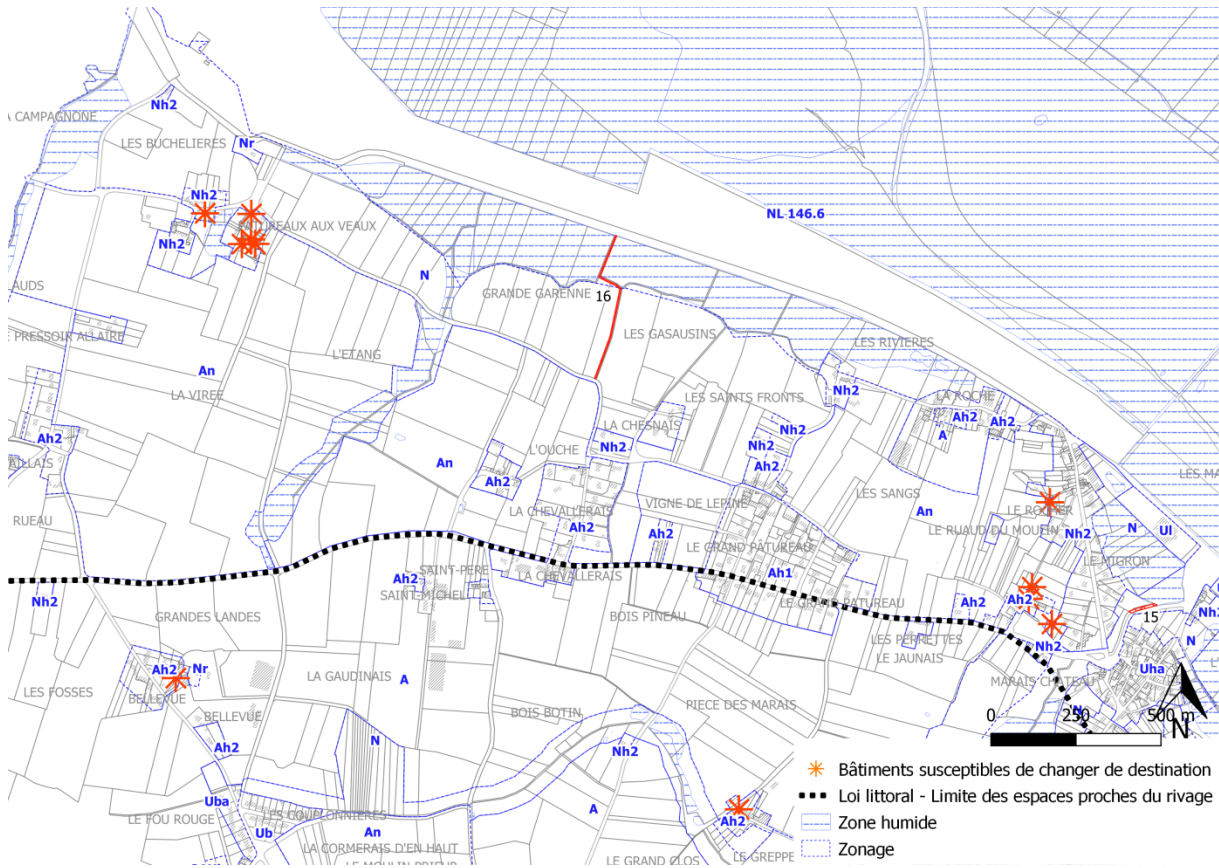
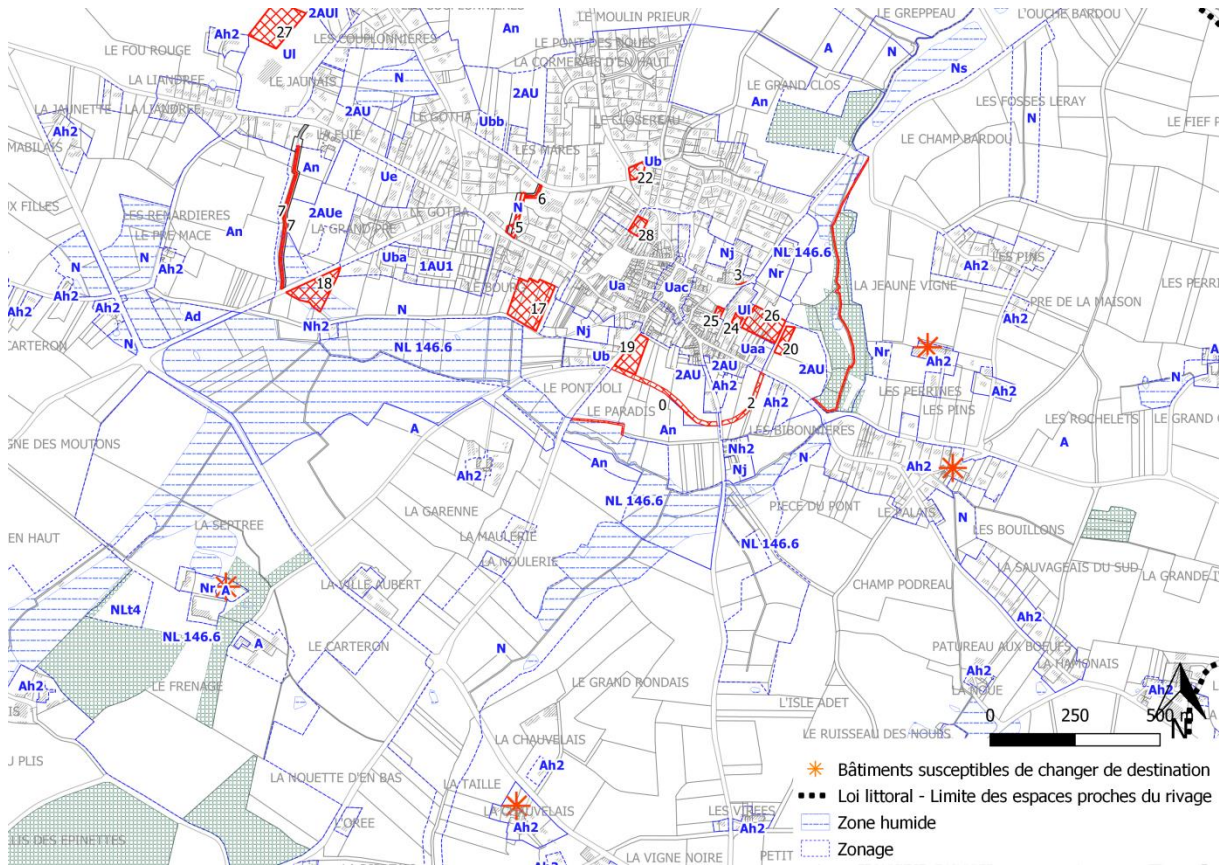
3.2.3.2. La modification du règlement graphique

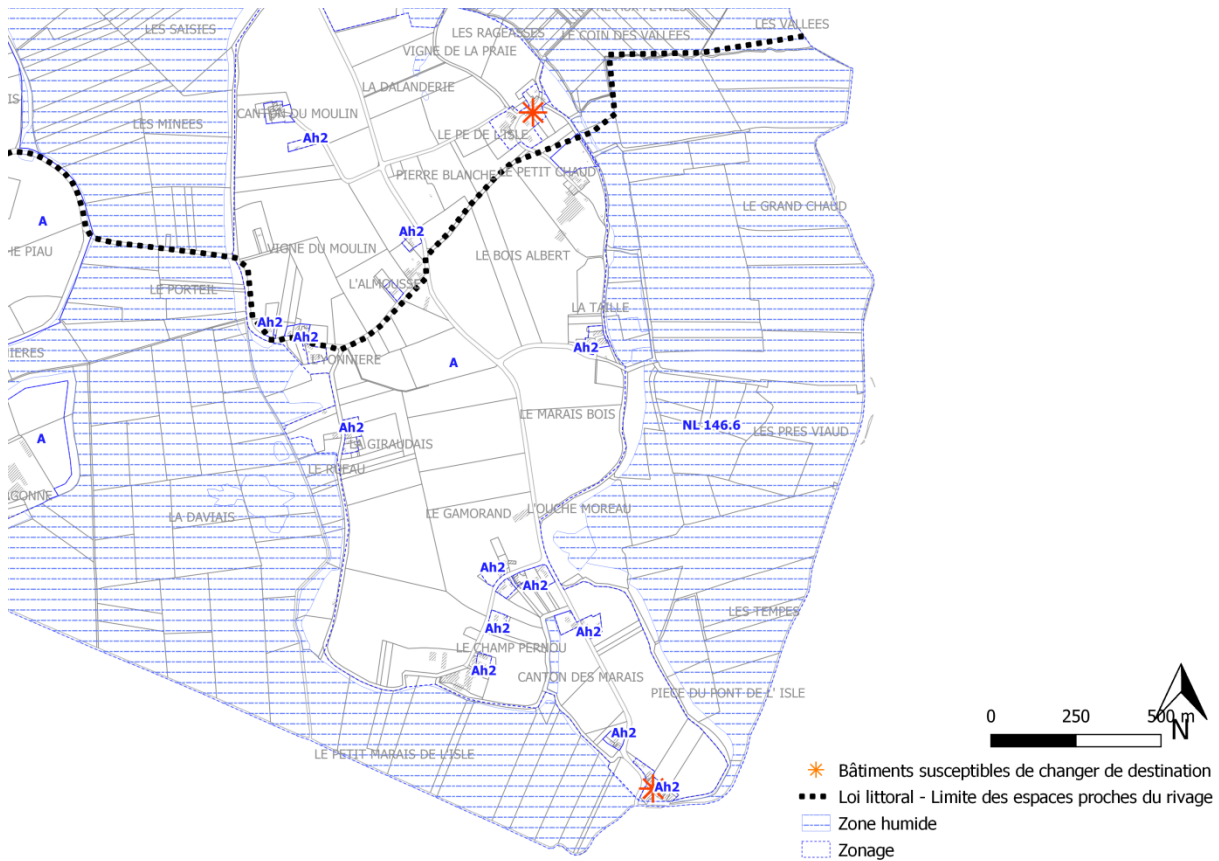
Règlement graphique (pièces 6.1 et 6.2)

Zonage avant modification

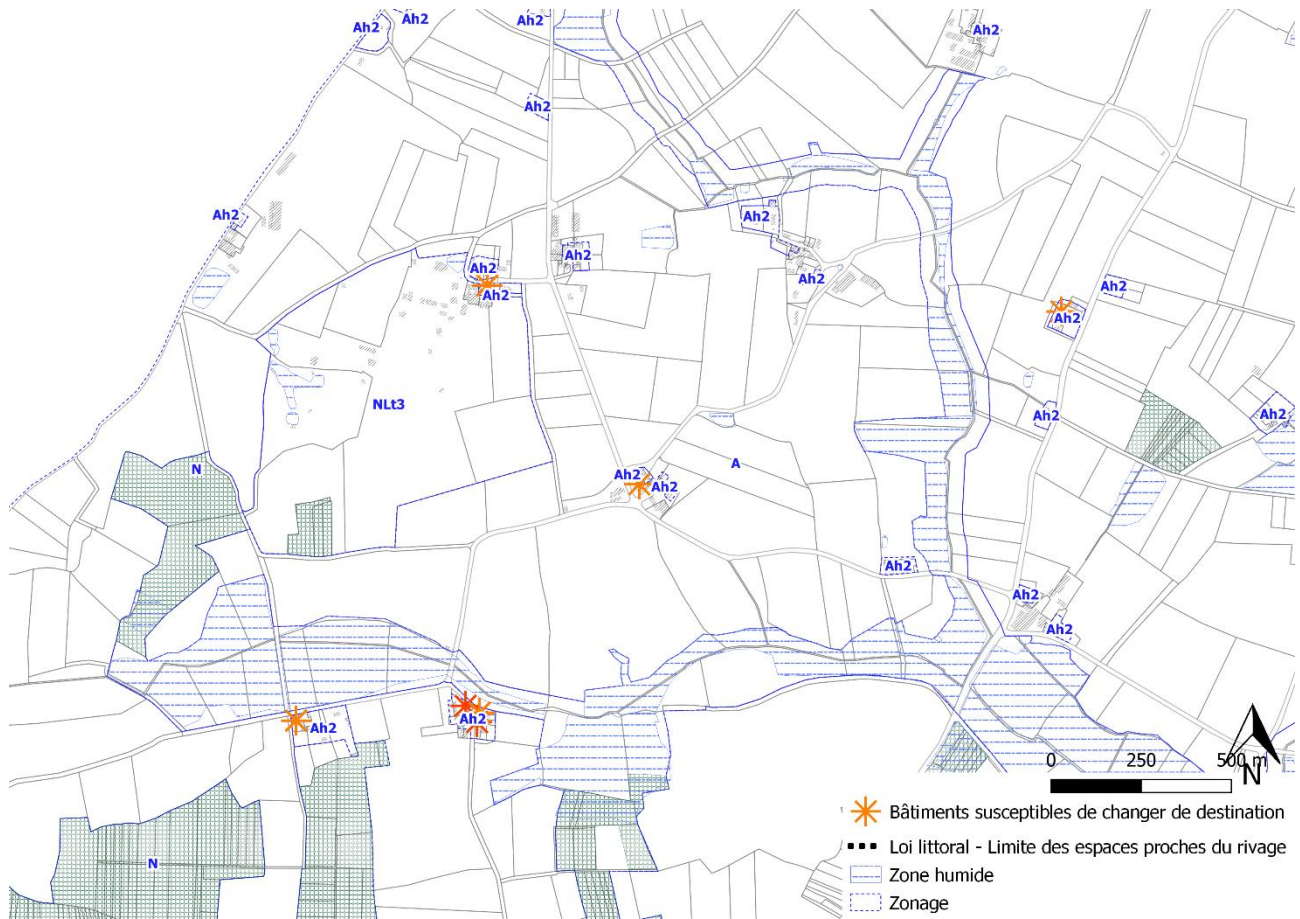


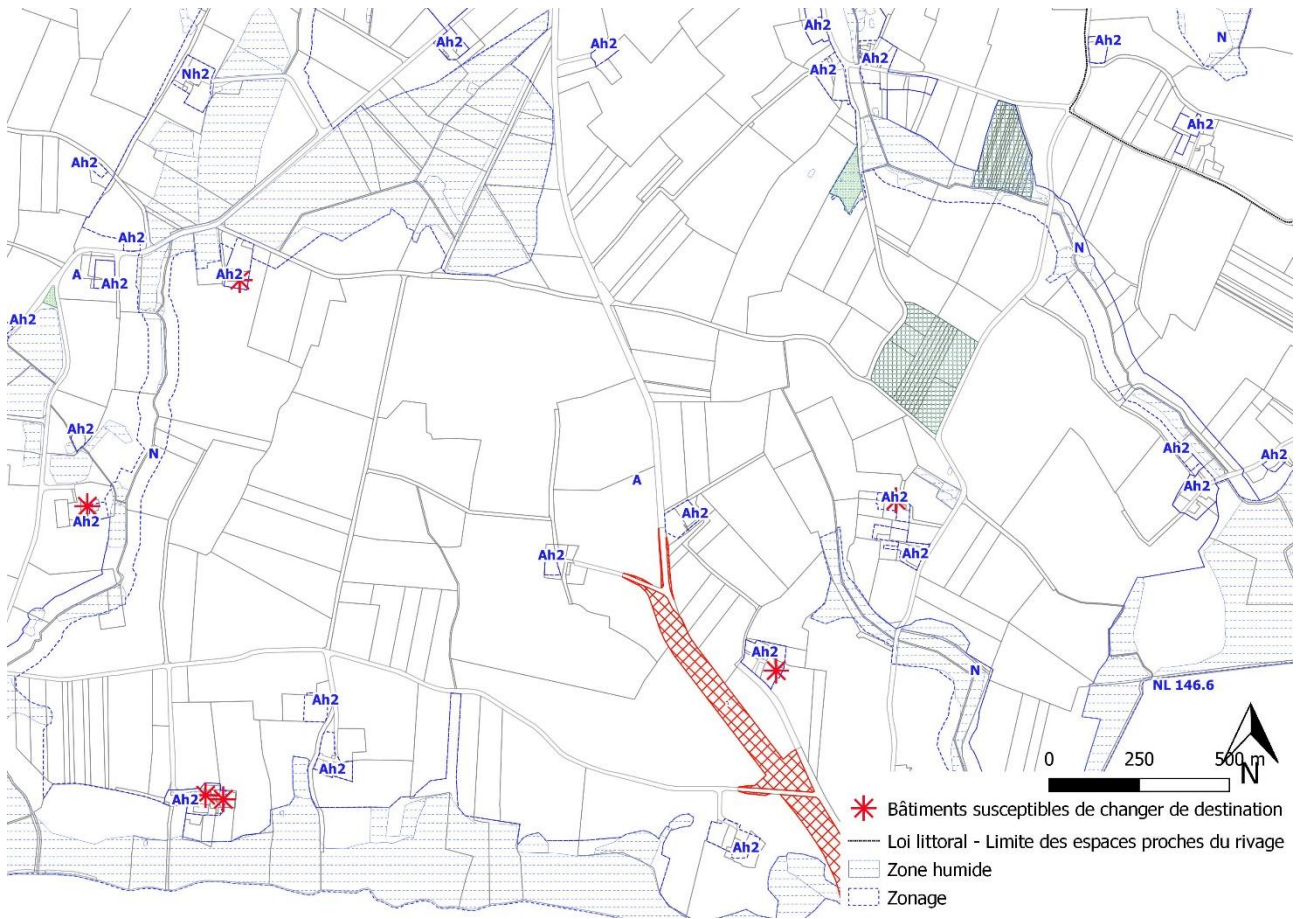


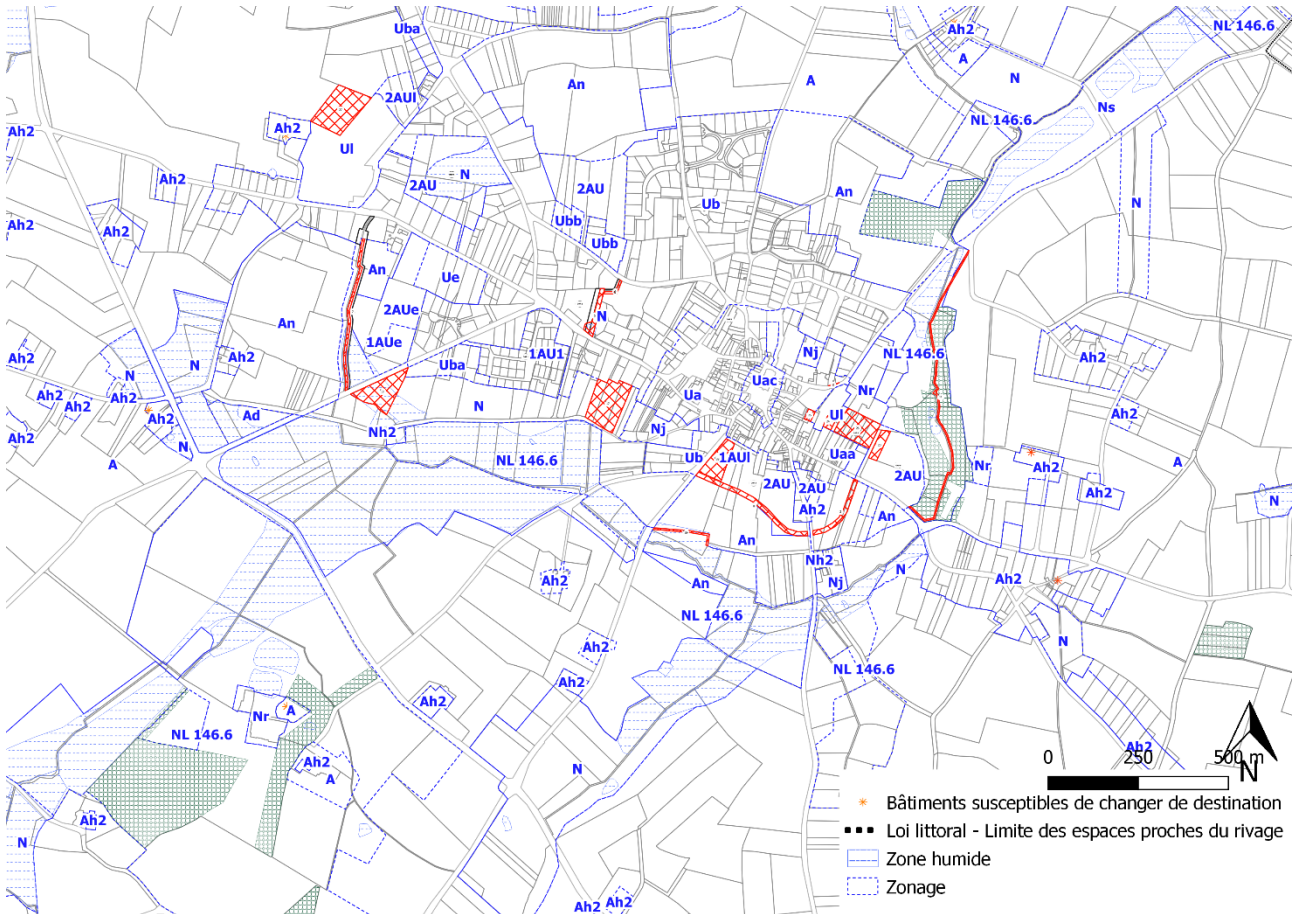
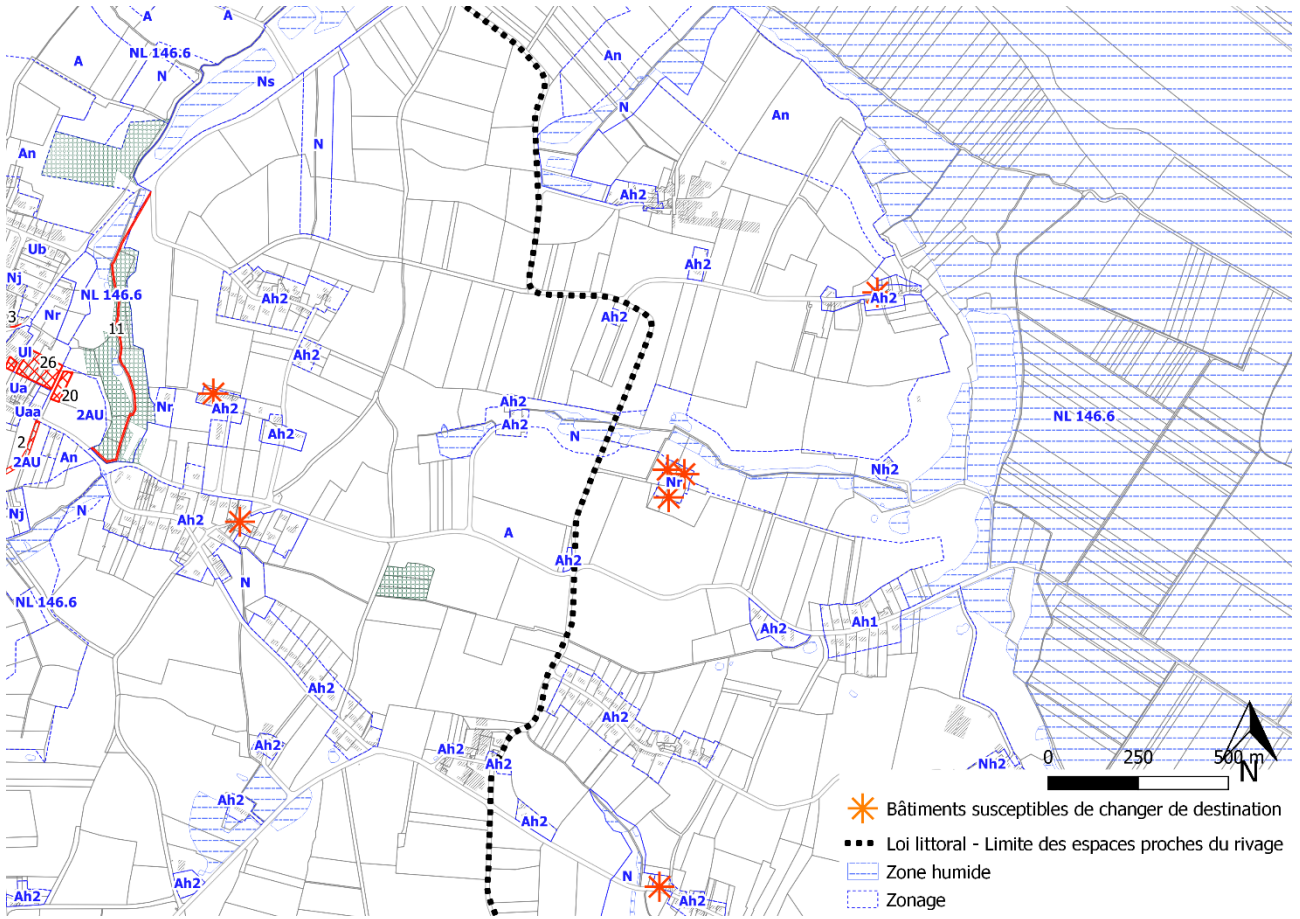


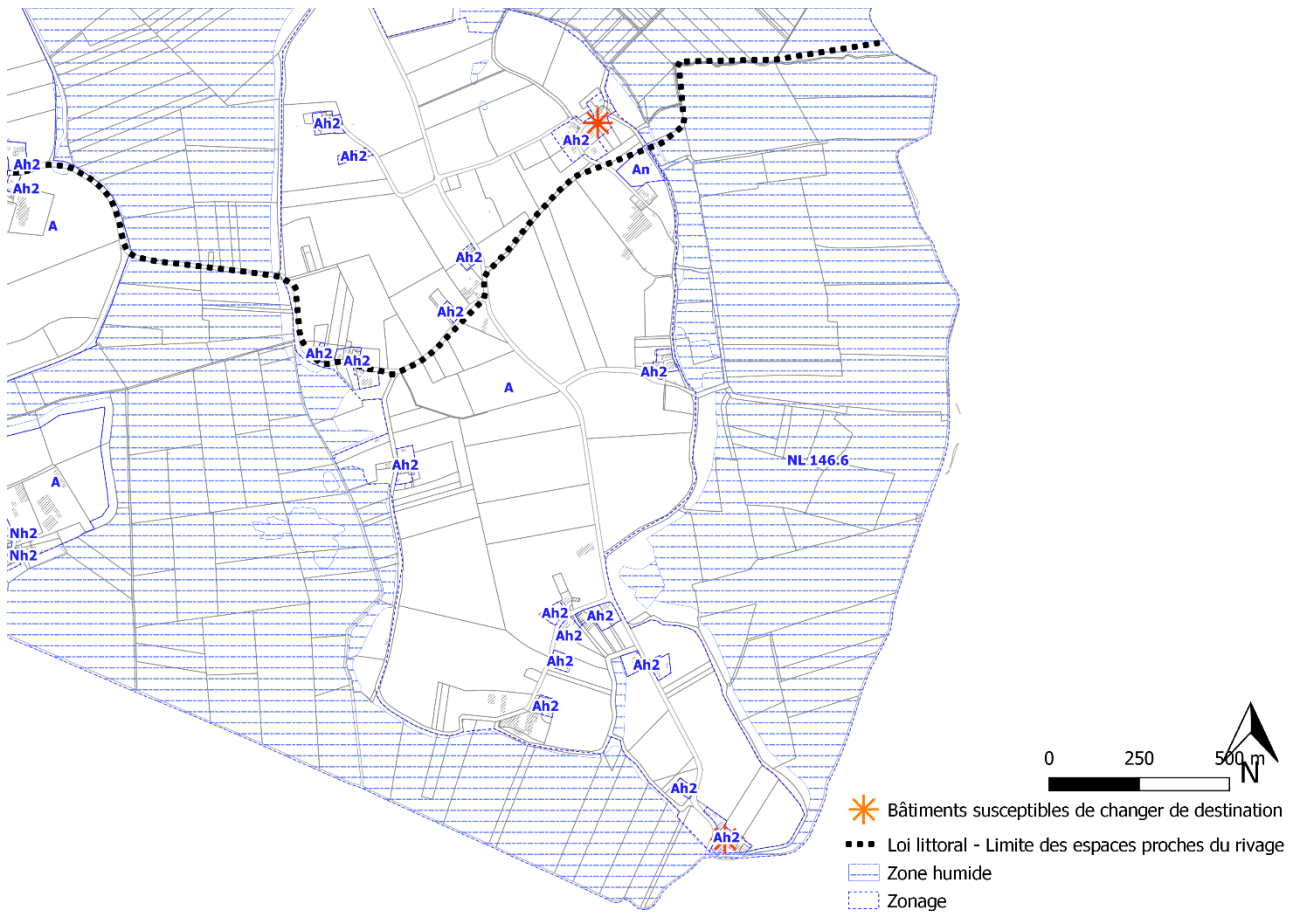
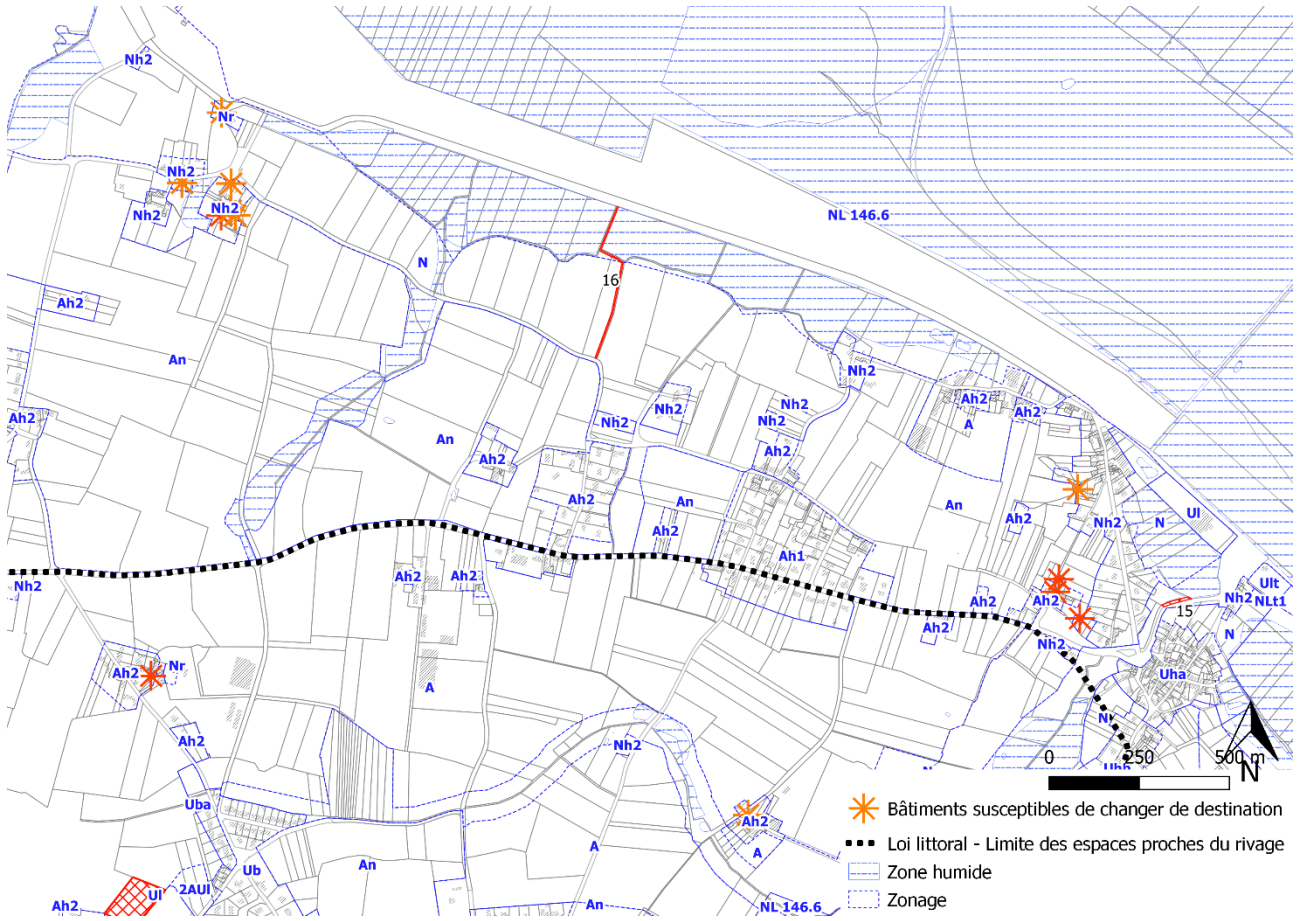


Zonage après modification









4. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

La commune de Frossay est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire approuvé par arrêté inter-préfectoral le 9 septembre 2009, et actuellement en cours de révision ;
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) Estuaire de la Loire, adoptée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006, dont l'abrogation a été engagée ;

A noter que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de Loire, aujourd'hui en cours d'élaboration, n'a pas encore été approuvé.

4.1. Le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018, est un outil de planification et d'organisation du territoire sur un horizon de 20 ans. Il définit un projet global et stratégique pour le développement durable d'un territoire. Il fixe alors des orientations générales de l'organisation de l'espace, en déterminant notamment les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

Les objectifs du SCoT doivent prendre en compte :

- La gestion économe de l'espace ;
- Le maintien d'un équilibre entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles ;
- La mixité sociale et générationnelle dans l'habitat ;
- Le développement économique, commercial, touristique ;
- La rationalisation des besoins en déplacement ;
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Retz s'articule autour des huit orientations suivantes :

- Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire ;
- Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers ;
- Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat ;
- Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire ;
- Définir une stratégie de mobilité durable ;
- Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables ;
- Protéger l'environnement ;
- Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins.

Le SCOT du Pays de Retz est actuellement en révision.

4.2. Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté le 4 novembre 2015. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Loire-Bretagne.

Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivants :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates ;
- 3 - Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides ;
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- 6 - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- 8 - Préserver les zones humides ;
- 9 - Préserver la biodiversité aquatique ;
- 10 - Préserver le littoral ;
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant ;
- 12 - Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- 13 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- 14 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SCoT du Pays de Retz indique bien dans son Document d'Orientation et d'Objectif que les PLU peuvent « identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial ». Il précise toutefois que « Le développement d'activités de diversification liées à l'exploitation agricole (gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, vente directe,...) ne doit pas créer un obstacle à l'activité agricole ».

4.3. Le SAGE Estuaire de la Loire

Approuvé le 9 septembre 2009, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, est composé de 9 sous-bassins sur lesquels une structure référente est chargée de mettre en application les prescriptions du SAGE.

Ce principe intitulé cohérence et organisation est l'une des spécificités de SAGE Estuaire de la Loire.

Les cinq grands objectifs du SAGE Estuaire de la Loire sont :

La connaissance : la DCE impose aux Etats membres de l'Union européenne de parvenir au bon état des eaux en 2015. A ce titre, la connaissance du fonctionnement estuarien, des zones humides et des crues constitue un enjeu essentiel.

La qualité des milieux : L'entretien des zones humides et la bonne fonctionnalité des cours d'eau sont deux aspects importants du SAGE Estuaire de la Loire. Le SAGE demande aux communes de réaliser avant septembre 2012 un inventaire des zones humides et des cours d'eau. Ces derniers, menés avec les acteurs locaux, doivent permettre une meilleure appropriation des enjeux et une meilleure protection des milieux.

La prévention des inondations : 77 communes sont concernées par un risque inondation sur le territoire. Des règles sont à prendre en compte lors d'aménagements urbains imperméabilisant les sols.

La qualité des eaux : le territoire du SAGE se caractérise par des excès de pesticides, de nitrates et de phosphore qui nécessitent une prise de conscience et une modification des comportements.

La gestion de la ressource : la ressource en eau n'est menacée quantitativement sur le territoire mais n'étant pas inépuisable, elle doit être planifiée et sécurisée sur le long terme.

La commune de Frossay se situe dans le sous bassin « Boivre – Acheneau - Tenu » pour lequel le SAGE a fixé des objectifs particuliers :

- Optimiser la coordination des acteurs ;
- Définir les modalités d'une coopération entre ces acteurs publics et privés ;
- Définir des procédures de sensibilisation et de concertation ;

- Définir en concertation un schéma de gestion des ruissellements répondant aux besoins de limiter les transferts de pollution diffuse (phosphore et phytosanitaires). Prendre les moyens techniques et d'animation nécessaire à sa mise en œuvre ;
- Conforter l'outil technique de gestion hydraulique (SAH) ;
- Définir des objectifs partagés (vocation des marais, des zones humides, flore, faune piscicole, espèces envahissantes, etc.) et prendre les moyens correspondants ;
- Arrêter un règlement d'eau et prendre les moyens d'en assurer une lecture directe ;
- Définir les modalités de gestion des milieux humides combinant agriculture et biodiversité ;
- Pérenniser les activités agricoles et les accompagner par des mesures agro-environnementales ;
- Assurer la transparence migratoire des ouvrages ;
- Conforter l'outil de gestion hydraulique des marais ;
- Réduire les phénomènes d'eutrophisation (pollution diffuse et ponctuelle issue de l'amont du bassin versant) ;
- Définir des modalités de gestion de rejet adaptées au contexte de marais ;
- Coordonner une répartition équilibrée de la ressource (irrigation, etc.).

Le SAGE est actuellement en cours de révision.

4.4. La DTA Estuaire de la Loire

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire a été approuvée le 19 juillet 2006. Au regard du diagnostic et des enjeux que cette directive a permis d'identifier, l'Etat met en avant 3 grands objectifs :

- Affirmer le rôle de Nantes-Saint-Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du Grand Ouest ;
- Assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'estuaire ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et paysages de l'estuaire.

En raison des enjeux qu'ils constituent, les espaces naturels, les sites et les paysages constituent une véritable trame verte et bleue de l'estuaire. Ainsi, la commune de Paimboeuf est concernée par plusieurs types d'espaces distingués par la DTA :

- Les espaces d'« intérêt exceptionnel » dont la contribution, soit à la pérennité de la biodiversité, soit à la constitution du grand paysage estuarien, est avérée et déjà reconnue, qui figurent dans les inventaires ou relèvent de mesures de protection ;
- Les espaces « à fort intérêt patrimonial » éventuellement situés en marge des sites d'intérêt exceptionnel, qui ne font pas l'objet de mesure de protection ni d'inscription dans des projets d'inventaire.

Les espaces naturels, sites et paysages « à intérêt exceptionnel » et « à fort intérêt patrimonial » sont, selon le cas, reportés ou délimités dans les schémas de cohérence territoriale ou les Plans Locaux d'Urbanisme à une échelle pertinente.

Concernant la loi littoral, la DTA Estuaire de la Loire s'applique à trouver le juste équilibre entre :

- Le maintien et la protection des sites, des paysages et des milieux du littoral, zone de transition entre le milieu terrestre et le milieu maritime, où les équilibres sont assez sensibles et trop souvent menacés ;
- La prise en compte et la valorisation des atouts du littoral en tirant parti des potentialités qu'il recèle.

Les modalités d'application de la loi littoral consistent :

- D'une part, à identifier des espaces qu'il convient tout particulièrement de protéger, qui sont les « espaces remarquables » et les « parcs et espaces boisés significatifs » ;
- D'autre part, à encadrer l'urbanisation sur le littoral en identifiant des « coupures d'urbanisation » et en définissant les contours de ce qui doit être regardé comme des « espaces proches du rivage » où l'extension de l'urbanisation doit être limitée et est soumise à un régime particulier prévu au II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

La DTA Estuaire de la Loire, adoptée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006, portait pour ambition d'affirmer le rôle de Nantes-Saint-Nazaire comme métropole de taille européenne au bénéfice du Grand Ouest, d'assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'estuaire et de protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages. Ses dispositions, qui n'ont pas évolué depuis 2006, ne présentent plus aujourd'hui la même pertinence, dès lors qu'elles ont été transposées dans les documents d'urbanisme de rang inférieur (comme les modalités d'application de la loi littoral) ou parce que le contexte a évolué et que

d'autres documents ont fixé de nouvelles orientations en matière d'aménagement durable de ce territoire. En particulier, trois des orientations fondamentales de la DTA, à savoir l'orientation relative à la création de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes, celle relative à la centrale électrique de Cordemais et enfin celle relative au projet d'extension portuaire sur le site de Donges-Est, n'ont plus de raison d'être.

La DTA apparaît donc aujourd'hui comme étant caduque, c'est pourquoi il a été décidé d'engager l'abrogation de la DTA par voie réglementaire (article L.172-5 du code de l'urbanisme) en mettant en œuvre une démarche volontaire d'évaluation environnementale.

5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Projet de modification n°1 :

L'actualisation de la liste des emplacements réservés vise, dans un souci de lisibilité, à supprimer de la liste et du règlement graphique des emplacements réservés qui ont déjà été réalisés.

L'actualisation de la liste des emplacements réservés intervient dans la mesure où les travaux d'aménagements ont été réalisés. Parmi eux, certains travaux visaient justement à favoriser l'utilisation des modes doux : par exemple, les anciens emplacements réservés n°8, n°12, n°13 et n°14 avaient pour vocation la réalisation d'une liaison piétonnière ou cyclable. Favoriser les modes de déplacements doux est donc une préoccupation concrète de la commune de Frossay.

Projet de modification n°2 :

Impacts sur les territoires limitrophes :

L'élargissement de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle, à hauteur de 11 bâtiments seulement, n'est pas de nature à affecter significativement les déplacements sur les territoires limitrophes. Notons à ce titre que les différents bâtiments susceptibles de changer de destination sont répartis sur tout le territoire de la commune et ne sont pas regroupés au même endroit. Les impacts en termes de déplacements ne seront donc pas manifestes, aussi bien sur le territoire frossetais que sur les territoires limitrophes.

Le règlement écrit de la zone Agricole et de la zone Naturelle prévoit que les changements de destination ne seront autorisés qu'à la condition que « le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial ».

Le règlement interdit également toute surélévation. De même, « les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur. Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction ».

Le règlement écrit du PLU en vigueur vise donc à préserver autant que possible les paysages traditionnels de la commune. Elle interdit en effet les rénovations qui nuiraient à la préservation de la qualité architecturale initiale du bâti.

Impacts sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité :

Tout d'abord, le projet de modification ne vise pas à consommer des surfaces agricoles supplémentaires. Au contraire, il vise à exploiter les bâtis existants, afin de bénéficier de nouvelles opportunités de logements, sans extension ni artificialisation supplémentaire.

Dans le respect de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, il a été veillé à ce que ces changements autorisés ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour cela, un critère éliminatoire a été établi par la commune : les changements de destinations ne sont autorisés que si le bâtiment en question respecte une distance minimale de 100 mètres avec un bâtiment à nuisance d'une exploitation agricole. Un autre critère pris en compte lors de l'identification était l'absence ou le faible risque de gêne pour le fonctionnement et le développement des activités agricoles.

En outre, les bâtiments identifiés se situent dans des hameaux déjà urbanisés. Ils ne génèrent donc pas un nouveau mitage des espaces agricoles.

Impacts sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités des milieux :

La modification simplifiée porte sur des secteurs déjà bâtis en dehors de tout zonage environnemental ou paysager, d'inventaire ou de protection réglementaire, de zone humide. Le projet n'empêche pas de constructions nouvelles.

De la même manière, le projet portant sur des secteurs déjà bâtis, il n'est pas de nature à affecter la préservation des continuités écologiques.

En effet, aucun des bâtiments en question ne se situent dans une zone de protection ou de zonage environnemental. Les réservoirs de biodiversité ne sont donc pas affectés.

De plus, le changement de destination n'est pas constitutif d'urbanisation supplémentaire. Tous les changements de destinations identifiés sont situés dans des hameaux déjà habités. Toutefois, la création d'habitation engendrera des aménagements pouvant générer des obstacles au passage de la biodiversité, notamment la construction de clôtures.

Impacts sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages :

Les changements de destination autorisés visent à une mise en valeur des bâtis.

De la même manière que ce qui a été évoqué plus haut, le règlement écrit des zones A et N du PLU en vigueur, encadre les possibilités de changement de destination dans le sens d'une protection accrue du patrimoine et des paysages locaux.

Le règlement écrit de la zone Agricole et de la zone Naturelle prévoit en effet que les changements de destination ne seront autorisés qu'à la condition que « le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial ».

Le règlement interdit également toute surélévation. De même, « les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur. Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction ».

Risques naturels et technologiques :

Les onze bâtiments identifiés se situent en dehors des zones à risques.

Une certaine réserve avait été émise à l'égard du changement de destination n°34, situé au Carnet. Le bâtiment était, au regard de l'atlas des zones inondables de l'estuaire de la Loire (2012), situé dans le lit majeur du fleuve.

Plusieurs échanges avec la DDTM 44, et en particulier le service risques ont permis de lever cette inquiétude. En effet, la DDTM a commandité une étude d'aléas sur l'estuaire de la Loire en 2020 pour affiner la connaissance en termes de risques naturels sur le secteur.

Les premières données reçues en août 2021 définissent ces bâtis :

- en zone non inondable pour ce qui relève de l'aléa en conditions actuelles

- inondable de manière très marginale pour le bâti le plus à l'est dans le cadre d'une prise en compte du changement climatique à 100 ans.

Ainsi, au regard de ces éléments, les bâtis doivent être considérés comme non inondables par une crue de l'estuaire pour un événement d'occurrence centennale.

Prévention et réduction des nuisances :

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont tous situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment à nuisance d'une exploitation agricole. Il s'agissait d'un critère déterminant lors de l'identification des bâtis.

Déplacements et lutte contre l'émission des gaz à effets de serre :

La création d'habitation induira de fait un trafic, notamment routier, supérieur à ce qu'il existe déjà. Toutefois, l'identification de 11 bâtiments susceptibles de changer de destination, n'est pas de nature à augmenter de manière significative le nombre de déplacements motorisés.

6. BILAN DES AVIS

Dans le cadre de la modification simplifiée n°6 du PLU de la commune de Frossay et de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, les objets de la modification ont été soumis aux personnes publiques associées afin que des observations puissent être formulées.

De ce fait voici les avis formulés :

Instance émettrice	Date de l'avis	Avis rendu
Chambre d'Agriculture	15/11/2021	Absence d'observation
Chambre de Commerce et de l'Industrie Nantes Saint Nazaire	21/10/2021	Absence d'observation
Région Pays de la Loire	17/11/2021	Absence d'observation
Département Loire Atlantique	07/12/2021	Avis favorable
Chambre des métiers et de l'artisanat	28/10/2021	Avis favorable
PETR du Pays de Retz	16/11/2021	Avis favorable
Direction départementale des territoires et de la mer	07/01/2022	Avis favorable avec réserves
Communes de Chaumes-en-Retz	16/12/2021	Sans observation
Commune de Bouée	24/12/2021	Avis favorable
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	06/12/2021	Pas d'évaluation environnementale

Voici les réponses formulées à la DDTM au regard de son avis :

N°	Instance émettrice	Pièces concernées	Avis formulé	Réponse de la collectivité
1	DDTM	Notice explicative	Pour les ER n°28 et n°17, il conviendrait respectivement de localiser le secteur ayant accueilli l'équipement collectif multifonctionnel lié à l'activité périscolaire, à la petite enfance et à la maison d'accueil des assistantes maternelles ainsi que de démontrer la non remise en cause du projet de gestion des eaux pluviales près du chemin de Guérande suite à l'exclusion de la parcelle cadastrée YO 110 d'une superficie de 1133m².	Une localisation graphique plus précise sera faite afin de solidifier les justifications du retrait de l'emplacement réservé n°28. Des éléments relatifs au bassin d'ouvrage pourront être apportés sous réserve des données détenues par la commune.
2	DDTM	Notice explicative	La suppression des ER N°8, 12, 13 et 14 pourrait utilement être accompagnée d'illustrations des liaisons piétonnières ou cyclables réalisées.	Des illustrations seront ajoutées afin de pouvoir renforcer les justifications quant à la nécessité de la suppression des emplacements réservés.
3	DDTM	Notice explicative	Enfin, le compte rendu du conseil municipal du 14 septembre 2020 cité à deux reprises n'est pas joint au dossier.	La délibération pourra être jointe à la notice explicative.
4	DDTM	"Fiches bâtiment"	Pour les bâtiments nouvellement repérés en zone agricole et naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination, je vous recommande de compléter les "fiches bâtiment" des éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Aussi une meilleure localisation et présentation des bâtiments dans leur environnement proche et lointain faciliterait la perception des abords participant à la qualité des lieux, à leur mise en situation et devant en définitive guider le projet de changement de destination. L'introduction de prescriptions architecturales et paysagères circonstanciées dans le corps même des "fiches bâtiment" apparait particulièrement nécessaire en pointant des éléments (pente de toiture, modénature, ordonnancement des façades...) dont la conservation est impérative. Des orientations peuvent également être inscrites sur le traitement des clôtures éventuelles et des surfaces dédiées aux accès et stationnements.	Des prescriptions sont déjà présentes au sein du PLU. En effet, les nouveaux changements de destination devront respecter les prescriptions au sein du PLU, notamment les règles architecturales et paysagères de l'article A11. De plus, une grille multicritère a été établie afin de pouvoir sélectionner les bâtiments faisant état des caractéristiques clés pour déterminer un changement de destination. Ainsi, les changements de destination ont été identifiés avec les critères suivants : - valeur architecturale et patrimoniale - absence de risque de gênes pour l'activité agricole - capacités d'aménagement de l'ancien bâtiment pour l'habitat - Faible ou absence de risque pour le voisinage - Capacités de desserte par la voirie et de raccordement aux réseaux et à l'assainissement De plus, le règlement du PLU actuellement en vigueur précise que " Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction. " (article A11). De plus, comme rappelé par les services de l'Etat, la CDPENAF ou CDNPS contrôlera le bien fondé des changements de destination. Concernant la localisation, chaque bâtiment est identifié au sein de la notice explicative, et, au sein du PLU, par le biais de fiche bâtiment avec le numéro et section cadastrales, une identification sur plan ainsi qu'une photographie. Une présentation de chaque secteur est ajoutée aux fiches bâtiment pour expliquer les caractéristiques principales, et son contexte.

Toujours selon l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, **une mise à disposition du public a été organisée**. Plusieurs observations ont été déposées.

- 1: la nécessité de corriger l'emplacement d'un bâtiment identifié sur la parcelle YC32, qui est en réalité positionné sur la parcelle YC138. (19 janvier 2022)

Avant mise à disposition du public

4 - Les Aulnays

Parcelle : YC 32



Correction faite après mise à disposition du public

Localisation	Photos
<p>4--Les Aulnays</p> <p>Parcelle : YC-138</p>	

- 2 : Le souhait d'identifier un bâtiment en tant que changement de destination sur la parcelle ZD163, au lieu-dit La Cruaudais (31 janvier 2022).

Au regard de l'analyse multicritères réalisée pour déterminer l'opportunité d'un changement de destination, le bâtiment ne revêt pas de valeur architecturale ou patrimoniale justifiant le changement de destination

- 3 : Le souhait d'identifier 2 bâtiments en tant que changement de destination au lieu-dit La Pichonnière, sur les parcelles YB45 et YB38. (1er février 2022)

Au regard de l'analyse multicritères réalisée pour déterminer l'opportunité d'un changement de destination, les bâtiments ne bénéficient pas de possibilités d'accès et/ou de stationnement aisées et assurant la sécurité des usagers.

- 4 : Demande de changement de destination pour un bâtiment au lieu-dit Logis.

Les informations transmises ne permettent pas d'identifier le bâtiment.



COMMUNE DE FROSSAY

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 14 septembre 2020

Nombre de conseillers :
En exercice : 22
Présents : 21
Votants : 21

2.1.3 POS/PLU

L'an deux mil vingt, le quatorze septembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le dix septembre, s'est réuni à la salle Maréchale en mairie de Frossay en séance publique sous la présidence de Monsieur Sylvain SCHERER, Maire.

Présents : M. SCHERER Sylvain, Mme PHILLODEAU Jocelyne, M. CHAIGNEAU Jacques, Mme BOUSSEAU Marie-Line, M. PEZET Thierry, Mme SERENNE Valérie, M. SCHERER Alban, Mme DOUSSET Noëlle, M. MORANTIN Michel, Mme LERAULT Marylène, M. LHERMITE Denis, Mme LEFEVRE Yolande, M. GUIBOUIN Thierry, Mme QUELLEUX Anne-Françoise, M. DOUSSET Guillaume, Mme de FOUCHER de CAREIL Bérengère, M. DOUSSET David, Mme MAY Morgan, M. FOUCHER Alexis, Mme LESAGE Florie, M. AVRIL Fabrice.

Etait absente excusée : Mme MORVAN Isabelle

A été désigné secrétaire de séance : M. David DOUSSET

45-2020
PLAN LOCAL D'URBANISME – SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT
RESERVE N°17

VU le code général des collectivités territoriales,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé n°17 destiné à la gestion des eaux pluviales (près du chemin du Guénéry) comprend quatre parcelles pour une superficie totale de 9179 m²,

CONSIDERANT que le propriétaire de la parcelle YO n°110, d'une surface de 1133 m², demande que celle-ci ne figure plus en emplacement réservé. La suppression partielle porterait la superficie totale de l'emplacement réservé n°17 à 8046m² ce qui serait suffisant pour la gestion des eaux pluviales,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

D'EMETTRE un avis favorable pour la suppression partielle de l'emplacement réservé n°17 tel que défini ci-dessus,

DE SOLLICITER les services de la C.C.S.E pour prendre en compte cet avis dans les documents d'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les susdits jours, mois et an.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

Notifié ou affiché le : 09/10/2020

La présente délibération pourra être contestée dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification aux intéressés ou de sa publication :
- par un recours gracieux, à adresser à l'attention de M. le Maire ;
- par un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes ;
- par la saisine de Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique en application de l'article L.2131-8 du Code général des collectivités territoriales



Sylvain SCHERER
Maire

Accusé de réception en préfecture
044-214400616-20200914-DCM45-2020-DE
Date de télétransmission : 09/10/2020
Date de réception préfecture : 09/10/2020