

Commune de

Touvois

Loire - Atlantique



Vu pour être joint à la délibération du Conseil
Municipal en date du

1

Rapport de Présentation



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, rue G.Eiffel - case 4005 - 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

SOMMAIRE

Sommaire..... 1

I - Préambule..... 2

II - Le contexte du projet 2

 La localisation du site2

 L'origine du projet4

 Le projet.....4

 L'intérêt du projet pour la commune.....7

III - Conséquences du projet sur le Document d'urbanisme 7

 Le zonage7

 L'évolution des surfaces.....8

 Le règlement8

IV - Conclusion 8

I - PREAMBULE

Le Conseil Municipal de Touvois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 octobre 2007. Dans son projet de territoire, la commune a organisé une zone naturelle à vocation de loisirs et une zone à vocation économique au sud du bourg. Or la réhabilitation des bâtiments de la CAVAC situés à ce niveau nécessite une extension ponctuelle de la zone économique sur la zone de loisirs. Cette évolution du zonage du PLU est réalisable par le biais d'une procédure de révision simplifiée puisque le projet se situe dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qu'il n'y a pas de risques de nuisances et que le projet de la CAVAC représente un intérêt certain pour la commune.

En conséquence le Conseil Municipal a lancé la présente procédure de révision simplifiée par délibération en date du 24 février 2008 avec pour objet : « permettre l'évolution de la zone Uf2 notamment par l'intégration d'une partie de parcelle actuellement en NI. ».

Par la même délibération, il a défini les modalités de concertation suivantes : « une réunion publique et des parutions dans la presse ». La réunion publique a eu lieu le jeudi 2 juillet à 18h30.

Parallèlement des parutions dans la presse ont eu lieu :

- Le 26 juin 2009 annonçant la tenue de la réunion publique dans Ouest France
- Le 11 juillet 2009 dans le bulletin municipal
















A également été ouvert un registre en mairie à disposition du public aux heures d'ouverture, permettant l'inscription de questions et remarques sur le sujet.

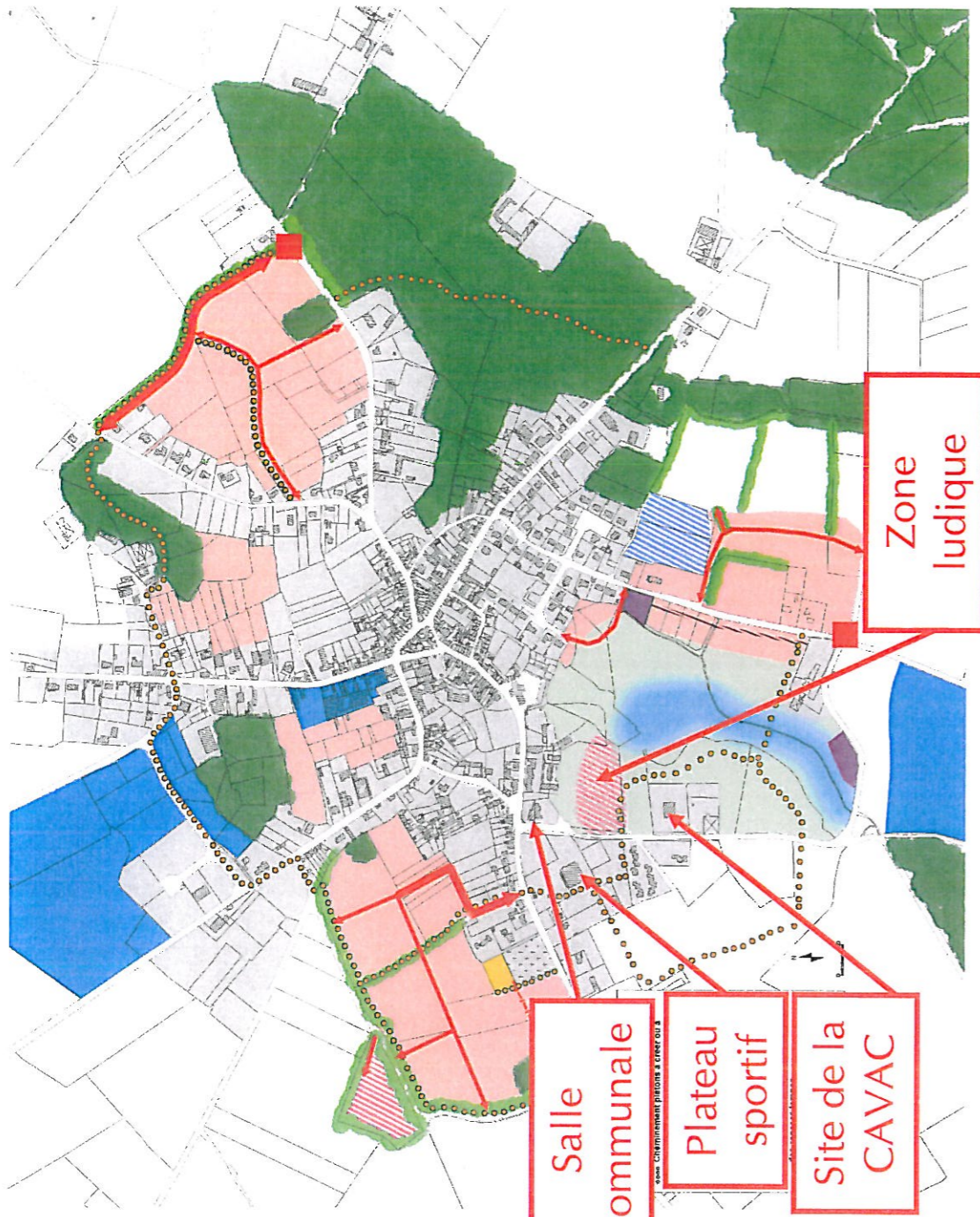
Le 1^{er} juillet 2009, une réunion avec les services d'Etat s'est déroulée en mairie pour procéder à l'examen conjoint du dossier. Leurs remarques ont alimenté le présent dossier.

II - LE CONTEXTE DU PROJET

LA LOCALISATION DU SITE

Au sud du bourg, existent des bâtiments de la coopérative agricole depuis de nombreuses années. Ces bâtiments reçoivent ponctuellement dans l'année les récoltes de céréales. A proximité, se développe une zone naturelle à vocation ludique et sportive en lien avec le site des équipements du plateau sportif et de la salle municipale. Ce site ne fait l'objet d'aucun aménagement particulier, ni même de promenade ou cheminement matérialisé. Propriété de la commune, c'est une zone naturelle spontanée n'étant couverte par aucun périmètre de ZNIEFF ou Natura 2000.

-  Voie principale
-  Voie de desserte
-  Carrefour projeté
-  Cheminement piétons à créer ou à préserver
-  Aucune liaison viaire entre les deux secteurs
-  Extension à vocation d'habitat
-  Extension à vocation d'activité
-  Extension du cimetière
-  Valorisation du site en équipement ludique ou sportif d'intérêt collectif
-  Élément végétal à créer ou valoriser
-  Coulée verte ludique et sportive existante et à aménager
-  Espaces verts à créer pouvant accueillir des espaces tampon
-  Cours d'eau et zone humide existante et à aménager
-  Vignes à préserver
-  Parking et espaces publics à aménager



Salle communale

Plateau sportif

Site de la CAVAC

Zone ludique

Un, Le Commissaire Enquêteur
Alain RINEAU
AR

L'ORIGINE DU PROJET

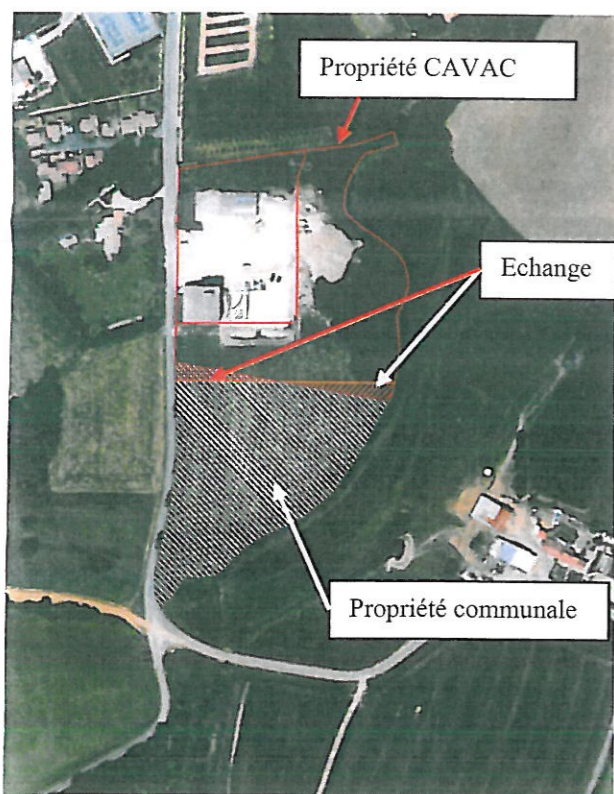
Le site de Touvois bénéficie d'un positionnement stratégique ; en effet il se situe au cœur de la zone de production locale de céréales dite « crousty » (qui servent notamment à réaliser les céréales de petit déjeuner ou pour biscuits). Celles-ci sont collectées à Touvois pour être acheminées à Pornic ou Nantes, lieu de transformation de cette matière première.

La CAVAC possédait deux sites : l'un à l'Espardière (objet de la présente procédure), et un Route de Legé. Dans la logique de réorganisation de l'outil de production, la CAVAC a regroupé les moyens humains et matériels sur un seul site. Celui de l'Espardière bénéficie d'équipements existants : un magasin, un silo et des bâtiments. De plus, le foncier du site et autour du site occupé appartient à la CAVAC.

Afin d'offrir de meilleures conditions de travail aux agriculteurs et au personnel du site, la CAVAC souhaite donc réorganiser le site et projette une extension ponctuelle des équipements sur le site.

La structure actuelle de site nécessite une réorganisation du fonctionnement de l'équipement.

LE PROJET



Le site actuellement occupé ne représente qu'une partie du foncier de la CAVAC. Au sud se développent des terrains propriétés de la commune. Afin d'adapter leur parcelle au projet, un échange est en cours entre la commune et la CAVAC pour rectifier ce tracé.

Actuellement, le site collecte 5 000 tonnes de céréales par an avec une capacité de stockage simultané sur site de 2 200 tonnes. Ainsi, aux périodes de forte production et de récoltes (du 1 au 30 juillet pour la céréale à paille et du 15 octobre au 15 novembre pour le maïs), le site connaît un fort trafic de camions venant apporter la matière première au silo. Du fait de la capacité limitée du volume de stockage (2 200 tonnes), d'autres camions repartent aussitôt vers les lieux de stockage temporaire des produits.

En moyenne journalière, 9 camions viennent livrer leurs céréales en juin et 4 à l'automne. Parallèlement, 5 camions en moyenne par jour viennent charger les céréales pour les acheminer vers Pornic ou Nantes en juin et 0.4 en automne.

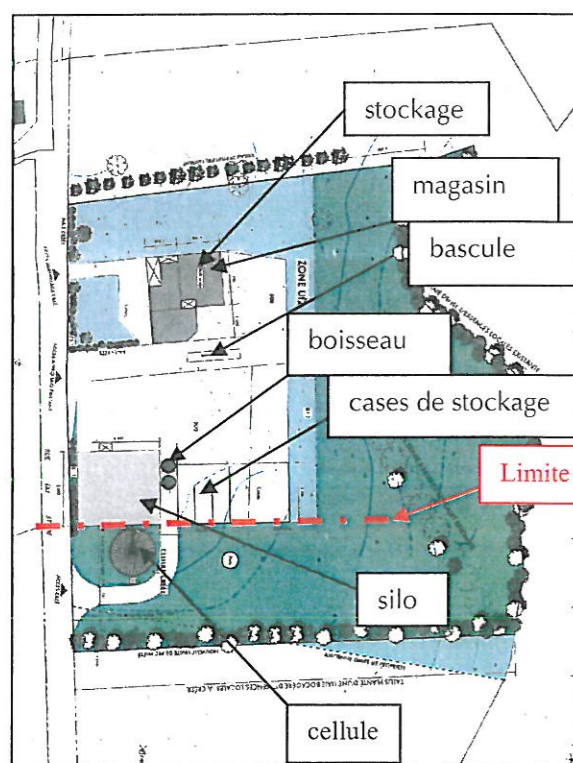
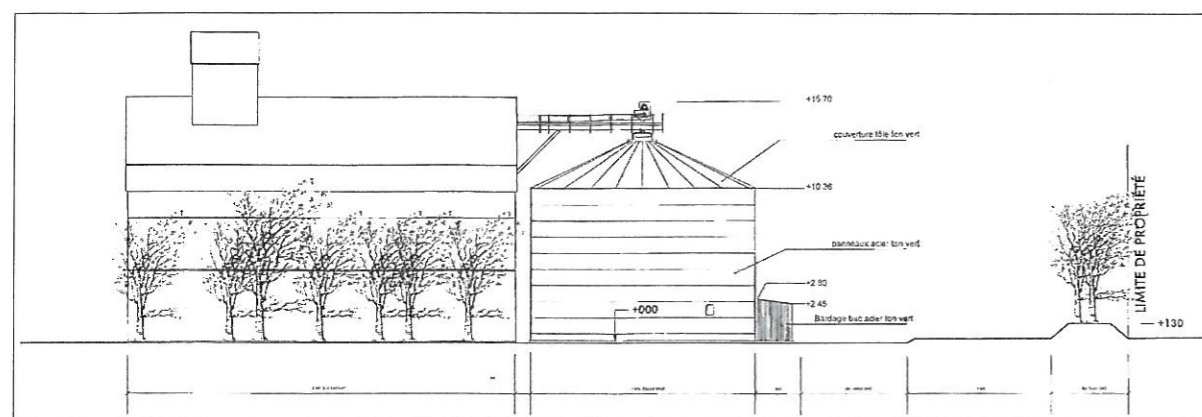
Le projet de la CAVAC est de réaliser une cellule de stockage de 1 590 tonnes qui augmenterait la capacité de stockage du site (2 200 à 3 790 tonnes).

Le trafic de véhicules sortant du site avec la matière première baisserait alors de 80% avec 2 camions par jour en été et 0.8 camion par jour en automne (le nombre de véhicules amenant les céréales ne changeant pas).

Parallèlement le nombre de véhicules apportant les céréales depuis les parcelles cultivées reste le même.

La cellule de stockage représente une structure de 16 mètres de diamètre et de 10 mètres de haut à la sablière. Elle se situera au sud du silo actuel afin de relier les deux équipements par un transporteur, ouvrage situé à 15.70 mètres de hauteur.

L'implantation ne peut être envisagée à l'est du silo actuel du fait de l'existence des bases de stockage au sol. Celles-ci reçoivent des céréales comme de l'orge, du blé « classique »... Leur positionnement répond au schéma de déplacements et manœuvre des camions sur le site (passage sur la bascule à vide et plein, accès aux cases...).



Le silo et la cellule de stockage seront peints dans un nuancé de vert qui assurera leur insertion dans le site et le paysage.

L'abord sud de site, visible depuis l'espace naturel de loisirs, sera planté d'une haie bocagère.

Les arbres actuels sont conservés.

Les eaux pluviales du silo actuel et de la cellule projetée sont récupérées dans un bassin de stockage situé entre le silo et la voie communale. Dans ce bassin sont également envoyées les eaux d'infiltration récupérées au

Limite actuel le de la zone Uf2

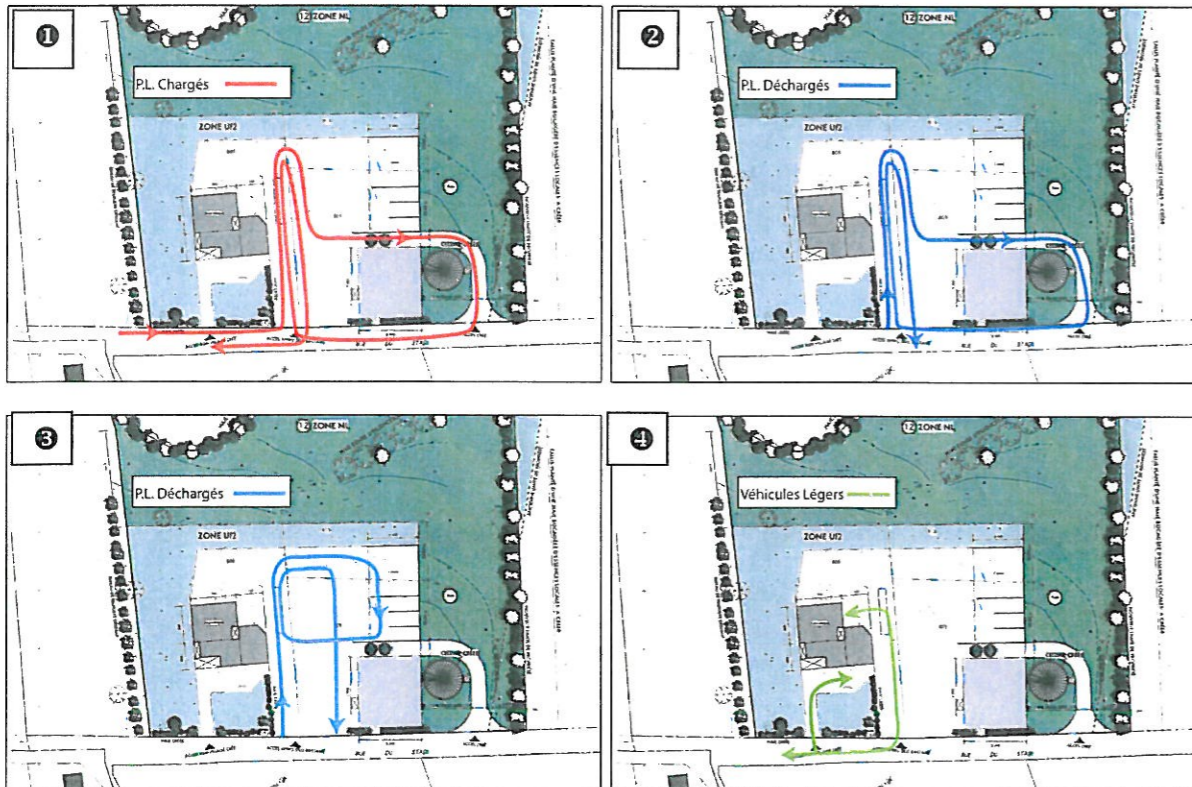
fond de la cuve de stockage sous le silo.

Ces eaux servent à arroser l'ensemble des espaces verts communaux. En conséquence, les eaux générées de l'imperméabilisation des sols issues du projet n'ont pas d'incidence sur ce réseau d'eaux pluviales ni sur le puits situé à l'est de la cellule.

La circulation globale sur le site est également réorganisée afin de prévoir un accès véhicules légers vers le magasin et un accès pour les camions qui se rendent au bâtiment nord et un accès de camions qui passe sous le boisseau derrière le silo.
L'organisation de ces accès va participer à limiter la vitesse au niveau du site. Elle va aussi améliorer l'accès au magasin présent sur le site.

Sa clientèle se compose d'agriculteurs et ponctuellement de particuliers venant se fournir en tuyau, graines et autres produits liés au jardinage et culture privative. Pour accueillir des véhicules légers, un parking de 6 à 8 places est créé entre le magasin et la rue, côté accès piétons du magasin.

- ❶ Circuit des véhicules lourds arrivant chargés, passant à la pesée puis déchargeant les céréales sous le boisseau, repassant à la pesée puis partant.
- ❷ Circuit des véhicules lourds arrivant à vide, passant à la pesée puis chargeant les céréales sous le boisseau, repassant à la pesée puis partant.
- ❸ Circuit des véhicules lourds arrivant chargés, passant à la pesée puis déchargeant les céréales dans les cases, repassant à la pesée puis partant.
- ❹ Circuit des véhicules légers allant au parking ou au lieu de récupération des matériaux du magasin.



L'INTERET DU PROJET POUR LA COMMUNE

L'agriculture est l'activité principale du territoire. Il est primordial pour la commune d'améliorer et d'adapter l'outil de travail des agriculteurs. Parallèlement, la production de crousty, produit très local, constitue une valeur ajoutée importante dans la production céréalière de Touvois. Enfin, le site de la Cavac existe et a besoin d'être rénové pour offrir une image plus qualitative au site.

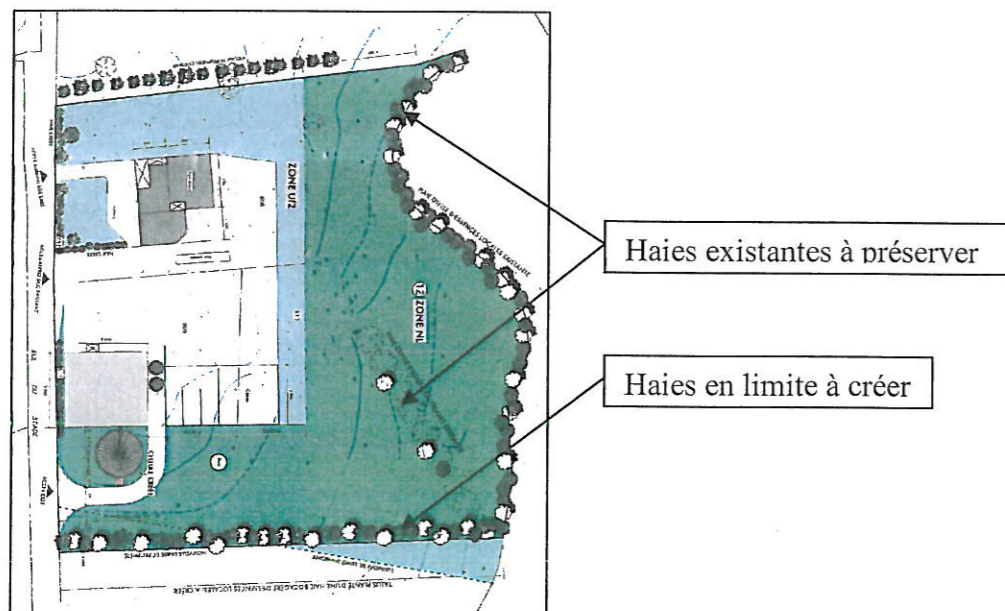
III - CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME

LE ZONAGE

La limite actuelle de la zone Uf2 se situe au ras de la façade sud du silo. L'évolution du PLU va avoir pour objet de décaler cette limite de 42 mètres environ plus au sud afin de permettre la construction de la cellule de stockage et les circulations associées à l'accès au boisseau.

De même pour permettre la réalisation d'aire de manœuvre sur la face est du site, la limite de la zone est décalée d'une vingtaine de mètres. Elle correspondra ainsi à l'extrémité de la haie de chênes qui reste dans la zone naturelle. Afin de s'assurer qu'aucun bâtiment n'y soit construit, une zone tampon est matérialisée par une hachure à ce niveau. Seules les surfaces et cases non couvertes de stockage y sont autorisées.

Afin de préserver cette haie ainsi que celle située dans un axe nord sud en limite du foncier de la CAVAC, une trame d'espace boisé remarquable au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme couvre ces deux haies. Elles assurent actuellement la bonne insertion des bâtiments de la CAVAC dans cette partie du bourg et participent à la qualité paysagère du lieu.



L'EVOLUTION DES SURFACES

	PLU en vigueur	PLU projet de révision
Zone Nl	12 ha 59 environ	12 ha 00
Zone Uf2	3 ha 31 environ	3 ha 90 environ

LE REGLEMENT

Le règlement de la zone Uf2 est ponctuellement modifié afin de confirmer les activités envisagées et déjà existantes. Ainsi l'article 2.5 est créé pour permettre uniquement sur le site de l'Espardière, les activités de stockage et de commerce liés à l'activité en place.

Un article 2.6 permet également dans la zone pour structures légères de réaliser uniquement les surfaces et cases non couvertes de stockage.

L'article 8 n'impose plus de distance entre les bâtiments. Ceci permet de réaliser la cellule près du silo et ne porte pas à conséquence pour le reste des zones Uf.

Afin de tenir compte de la légère pente du terrain, la hauteur des constructions autorisées est augmentée de 50 cms pour être de 10.50 m maximum.

L'article 11 précise que les clôtures ne sont pas obligatoires. Ceci permet de réaliser plus simplement la haie bocagère au sud du site sans avoir obligatoirement de clôture grillagée.

L'article 13 précise que les espaces boisés à planter et remarquables au titre du L 123-17 sont à respecter.

IV - CONCLUSION

La commune de Touvois souhaite permettre cette réorganisation du site de l'Espardière afin de :

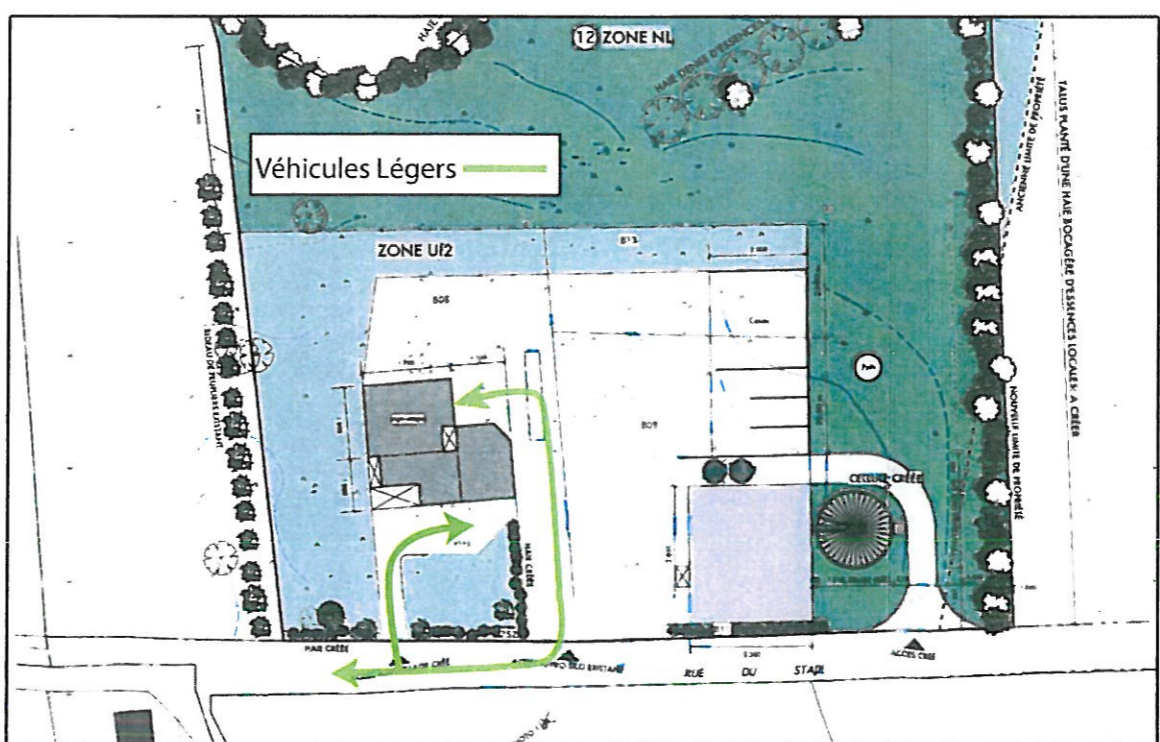
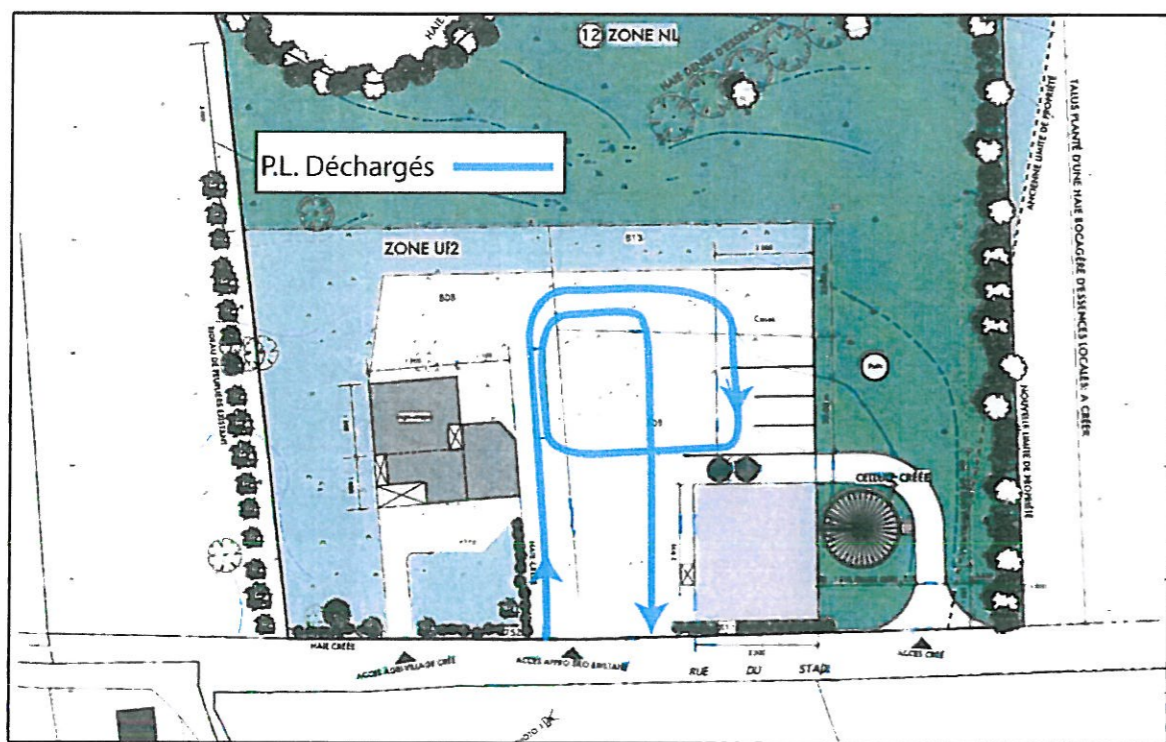
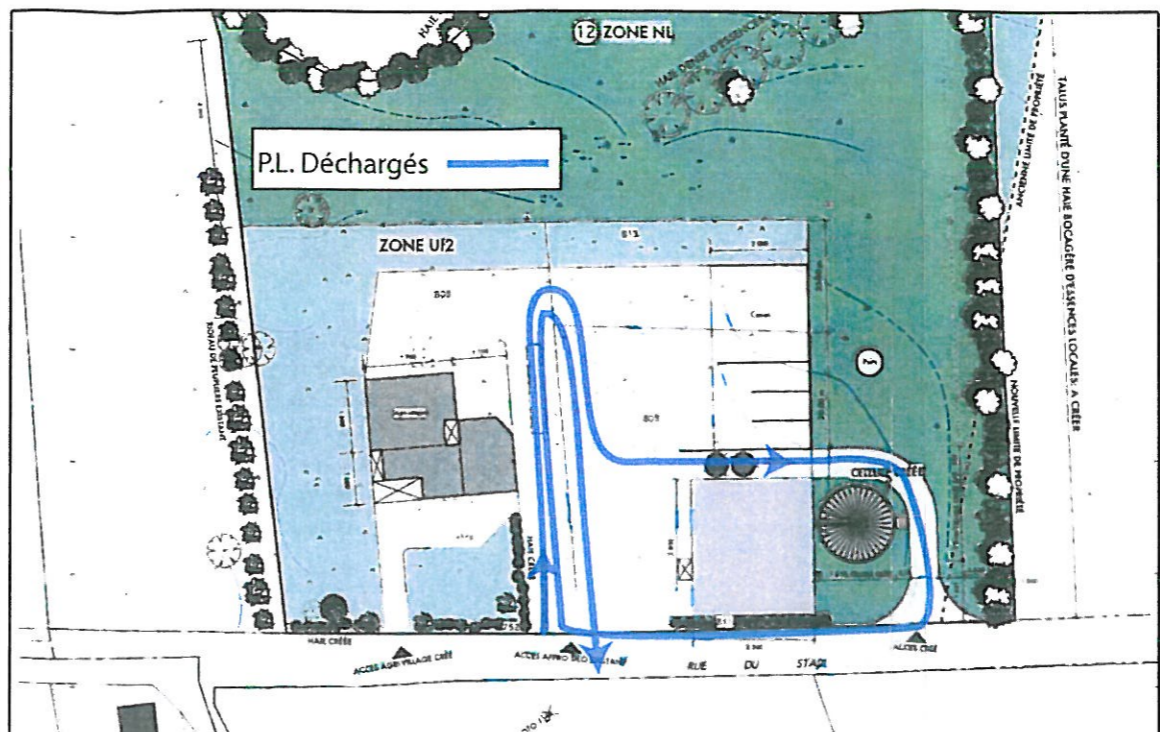
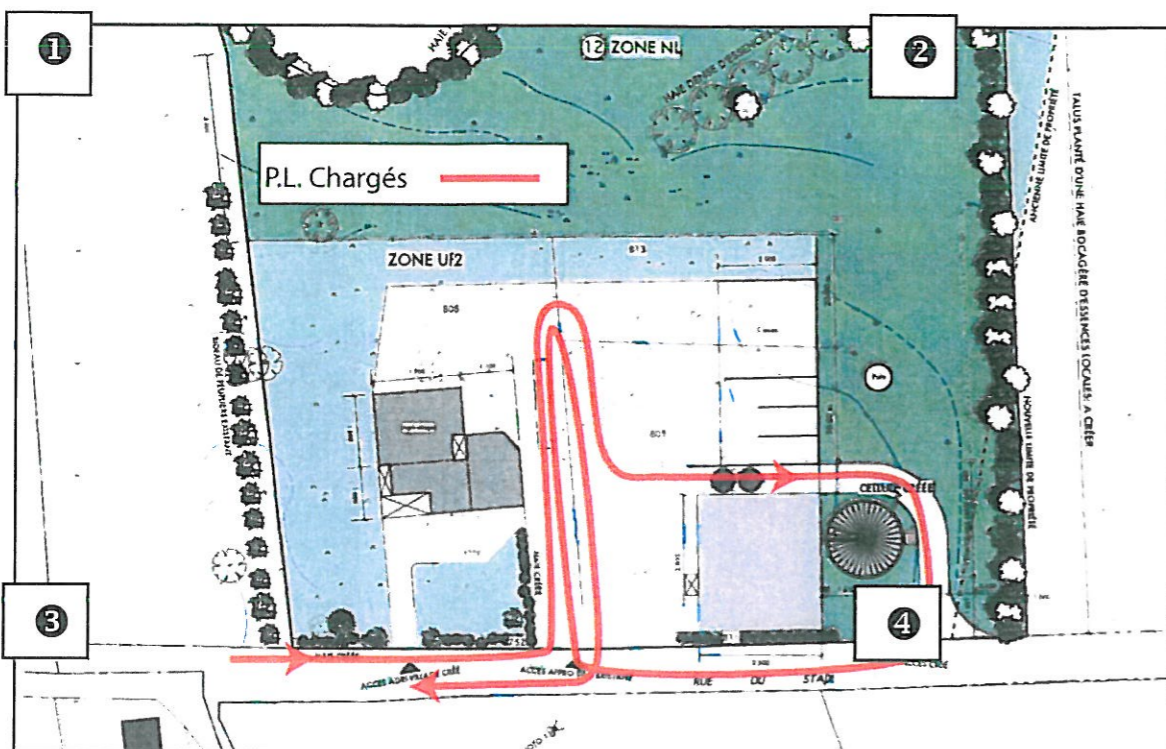
- Etaler sur l'année le trafic d'enlèvement des céréales, réduisant ainsi de 80% le trafic de collecte en sortie de camions du site
- Limiter la vitesse en entrée du site
- Accompagner ce projet d'une valorisation des haies existantes et la création d'une limite sud plantée, confortant ainsi l'insertion du projet dans le site.

Ce projet n'est pas de nature à créer des nuisances mais au contraire à réduire les nuisances sonores et mouvements de camions sur le site. De plus le tonnage de stockage reste en dessous du seuil des installations classées, qui est de 5000m3.

Ce projet n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement. Il représente un intérêt général pour la sécurité du bourg et l'aménagement de l'outil de travail de l'activité agricoles du territoire touvoisien.

Il ne porte pas non plus atteinte à l'économie générale du PADD

C'est pour l'ensemble de ces raisons que la commune de Touvois s'inscrit dans la procédure de révision simplifiée.



Vu, Le Commissaire Enquêteur

Alain RINEAU



Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Touvois

Loire - Atlantique



Vu pour être joint à la délibération du Conseil
Municipal en date du

1

Rapport de Présentation



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage

6, rue G.Eiffel - case 4005- 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
I - Préambule.....	2
II – Evolution du Document d’urbanisme.....	2
Le règlement.....	2
Le zonage.....	2
III - Conclusion.....	4

I - PREAMBULE

Le Conseil Municipal a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 2 octobre 2007. Depuis la mise en application de celui-ci, la commune a rencontré une légère difficulté d'interprétation du règlement de la zone Nh. Parallèlement, la création d'un Emplacement Réservé est souhaitée au niveau du cœur de bourg.

La présente modification a pour objet l'évolution ponctuelle du règlement en zone Nh, la création d'un emplacement réservé et l'évolution ponctuelle de zonage au niveau de la zone AUa à l'entrée est du bourg.

II – EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

LE REGLEMENT

La zone Nh est constituée par les écarts et les hameaux où la construction de maisons neuves n'est pas autorisée.

Le règlement actuel de la zone Nh permet :

- l'extension des constructions existantes
- l'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants
- le changement de destination de bâtiments existants.

Cette rédaction ne vise pas le changement d'affectation. Or permettre à un garage de devenir une nouvelle pièce de l'habitation évite des extensions de construction et limite la consommation d'espace par reconversion de surface construite.

En conséquence, le règlement modifié ajoute le paragraphe suivant : « *le changement d'affectation de bâtiments existants à condition de respecter le volume existant avant l'approbation du PLU* » pour autoriser les changements d'affectation.

La zone Uc est constituée par les écarts, les hameaux ou villages d'une certaine importance situés en zone rurale. Y est autorisée la construction de maisons neuves. Par contre, le PLU actuelle limite l'extension des constructions existantes : « *L'extension mesurée à hauteur de 50 % de la SHON existante avant approbation du PLU. Le nombre de logements créés étant limité à deux* ». Cette limitation est contradictoire avec la possibilité de constructions neuves car elle pousse à faire un nouveau bâtiment plutôt qu'à étendre la construction existante – limitant alors la consommation du terrain d'assise. De ce fait, la commune souhaite autoriser sans limitation l'extension des constructions existantes afin d'inciter à étendre l'existant. La nouvelle rédaction du paragraphe est : « *L'extension des constructions existantes, le nombre de logements créés étant limité à deux.* »

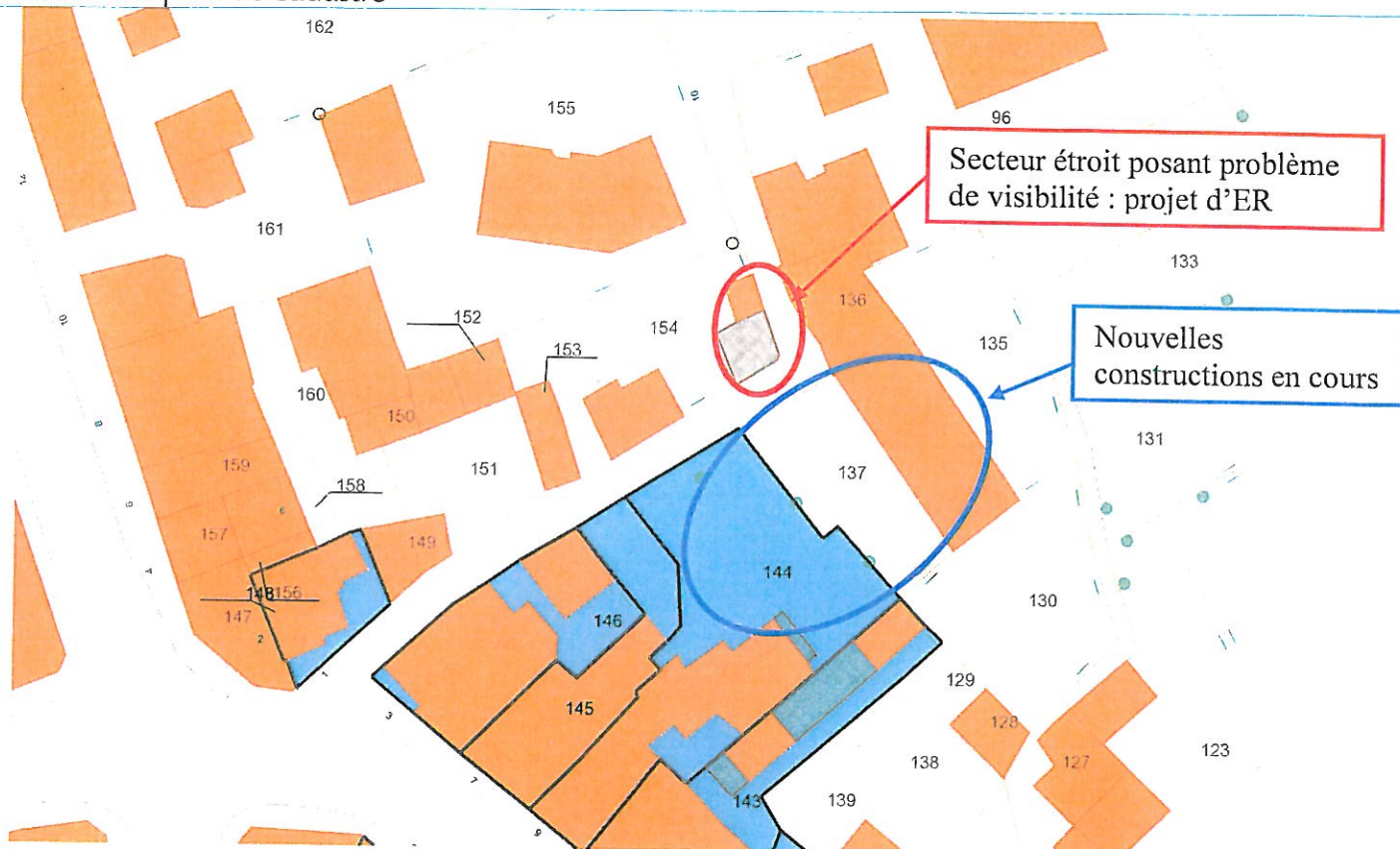
Le reste du règlement est inchangé.

LE ZONAGE

Dans le bourg, a été réalisé le lotissement de la Croix des Ors. Celui débouche rue de la Forêt. Un autre accès se fait par la venelle débouchant à l'angle de la rue du Général

Charrette et de la rue de Retz. Sur cette venelle sont réalisées plusieurs constructions neuves, notamment à l'angle de celle-ci (classée en zone Ua desservie par les réseaux). Ces constructions (4 logements supplémentaires environ) vont dans le sens de la densification du cœur de bourg. La venelle et son débouché sont en adéquation avec le nouveau trafic de voitures. Par contre, la venelle fait un coude à angle droit, étroit, cadré par des constructions à l'alignement, qui pose des problèmes de manœuvre, circulation et visibilité. La commune veut ouvrir l'angle pour sécuriser le lieu au niveau d'un fond de parcelle non entretenu où existent des remises en mauvaise état (murs ventrus, toiture délabrée).

Extrait du plan de cadastre



Ainsi la commune crée un Emplacement Réservé à l'angle de la parcelle 154 pour améliorer la sécurité de ce virage. Il s'agit de l'Emplacement Réservé 19 au bénéfice de la commune pour sécurisation de l'angle de la venelle.

Lors de la révision, le périmètre de la zone AUa a compris une maison d'habitation existante. Or ce bâti correspond plus à un zonage Ub limitrophe qu'à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation. La présente modification corrige donc ce dossier et passe la construction en Ub.

Le reste du zonage est inchangé.



IV - CONCLUSION

Le projet de modification n'est pas de nature à créer des nuisances. Il ne touche pas à l'économie générale du PADD et ne porte pas atteinte à la protection des zones naturelles, agricoles, aux Espaces Boisés Classés ou à l'environnement.

C'est pourquoi la commune de Touvois s'inscrit dans le champ de la procédure de modification.

	PLU EN VIGUEUR	PROJET DE PLU MODIFIE
Ub	48 ha 12	48 ha 30
AUa	29 ha 87	29 ha 69
