



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Janvier 2023

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Pièce n°3
**Modification du règlement
écrit et du zonage**



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Extrait modifié du règlement écrit du PLU de Champtocé-sur-Loire

Caractère de la zone UB

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification :

La zone UB correspond à l'urbanisation récente du bourg à dominante d'habitat pavillonnaire ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Un secteur UBc est créé pour les terrains en façade sur la rue Nationale entre le vieux-bourg et le pôle d'équipements sportifs de l'entrée ouest *participant de la centralité commerciale du bourg de Champtocé.*

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où la *création de secteur UBa au niveau de la partie sud de la rue de la Paternelle et du Petit Verger* dans la mesure où le Zonage d'Assainissement confirme leur maintien en assainissement non collectif.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, *cette zone recèle trois deux espaces intéressants en termes de densification et de renouvellement urbain*, qui font l'objet d'une identification en secteurs particuliers : *rue de la Paternelle (UB1) et chemin du Clos de Rouillé (UB2), et impasse des Vents avec la définition d'un programme de logements spécifique.*

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation au niveau de la partie basse du bourg : rue de la Courtille (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

Seul dans le secteur UBc, appartenant à la centralité commerciale du bourg, *sont autorisées les activités commerciales.*

Objectifs des dispositions réglementaires :

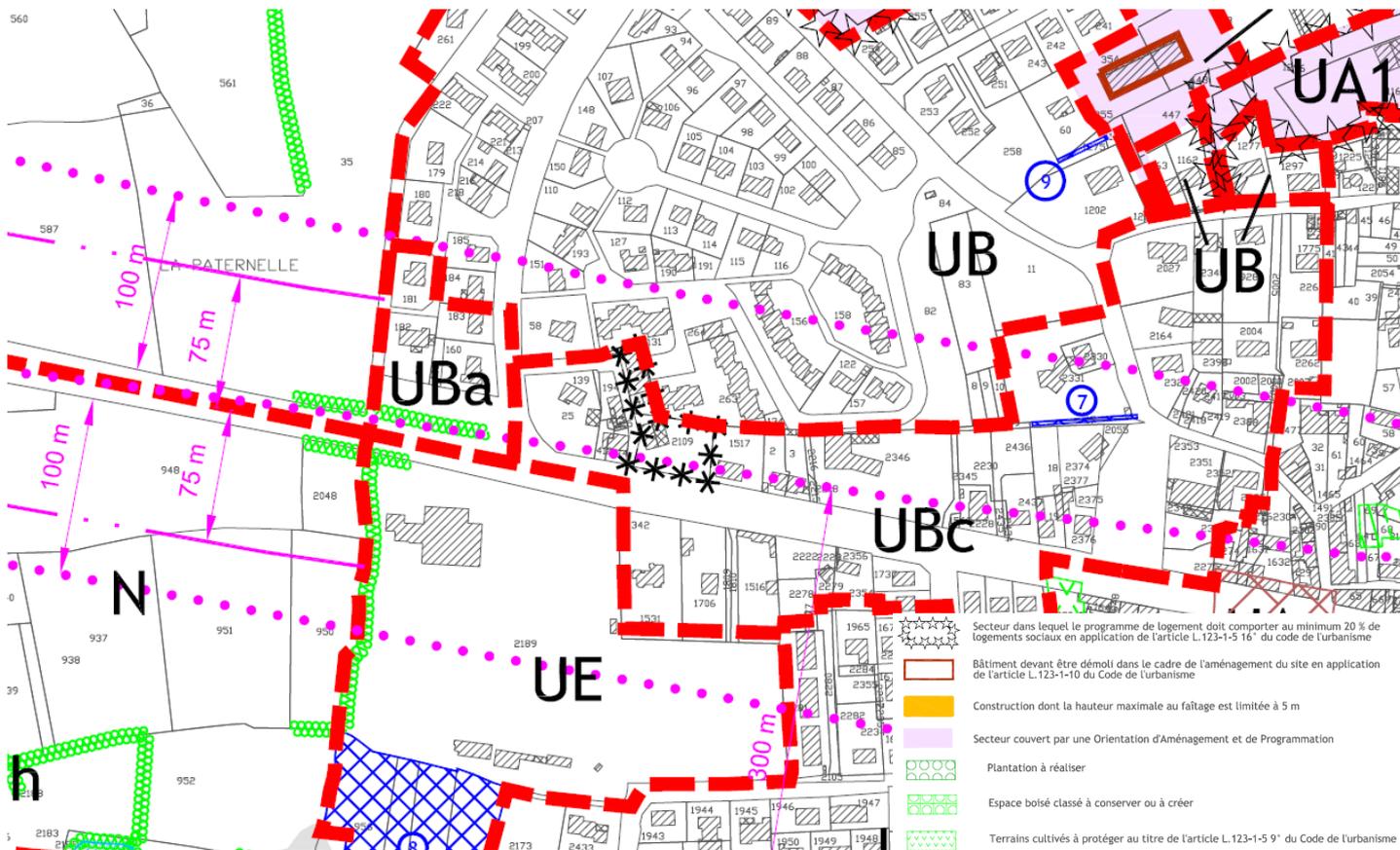
Le règlement de *la zone UB* s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

~~*Le site de l'impasse des Vents à l'entrée ouest de l'agglomération fait l'objet d'un programme particulier (20% de logements aidés ainsi que des commerces/services en rez-de-chaussée) identifié au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme.*~~

En outre, pour les secteurs UB1 et UB2 correspondants aux sites de densification et de renouvellement urbain, ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui pour certaines d'entre elles sont traduites réglementairement.

Dans le secteur UBa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un **dispositif d'assainissement non collectif.**

Zonage réglementaire avant modification :



Zonage réglementaire après modification :

