

---

Plan local d'urbanisme

---

**Commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille**

---

# **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

---

Délibération de prescription de la révision du PLU : 13/06/2016

Délibération reprise et poursuite de la procédure de révision du PLU par la commune nouvelle des Vallons de l'Erdre : 23/01/2018

Débat du PADD : 13/02/2018

Document soumis à l'arrêt en Conseil Municipal : 27/03/2019



---

# Sommaire

---

|  |    |
|--|----|
| Eléments de contexte   | 3  |
| 1. Contexte réglementaire  | 3  |
| 2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic   | 3  |
| 3. D'une approche thématique au PADD   | 5  |
| Préambule  | 6  |
| AXE 1 – Accueillir de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et en permettant la densification en milieu urbain et dans certains hameaux                  | 8  |
| AXE 2 – Conforter l'attractivité économique du territoire communal et préserver les commerces en centre-bourg  | 15 |
| AXE 3 – Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques, privilégier les liaisons douces et préserver les espaces de loisirs de la commune | 21 |



# Eléments de contexte

## 1. Contexte réglementaire

### Article L.151-5 Code Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

## 2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic

La délibération prescrivant la révision du PLU, datant du 13 juin 2016, mentionne les principaux objectifs retenus par la municipalité :

- Respecter le principe de gestion économe de l'espace,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT ;
- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;

- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- Intégrer l'inventaire des zones humides réalisé en application du SAGE Estuaire de la Loire approuvé le 09 septembre 2009 ;
- Mener une politique de l'habitat qui sera compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 28 février 2014 et exécutoire depuis le 17 mai 2014 ;
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Maîtriser le développement en milieu urbain et rural en priorisant la densification et l'utilisation des espaces résiduels afin de permettre un développement harmonieux de la commune ;
- Intégrer l'étude urbaine sur le bourg et les études d'aménagement élaborés en 2012/2013 ;
- Favoriser les déplacements et les objectifs de partage de voirie à l'échelle de la commune en application de l'étude sur les déplacements urbains finalisée en novembre 2013 ;
- Préserver et soutenir l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Soutenir localement la dynamique économique, notamment commerciale, industrielle, artisanale et de services, pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité ;
- Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- Participer au développement des transports collectifs ;
- Prévenir les risques dont le risque « inondations » de la vallée de l'Erdre sur le développement de la commune et mesurer son impact.

Le diagnostic est venu confirmer ces enjeux en termes :

- D'habitat,
- D'économie,
- De mobilité,
- D'équipements,



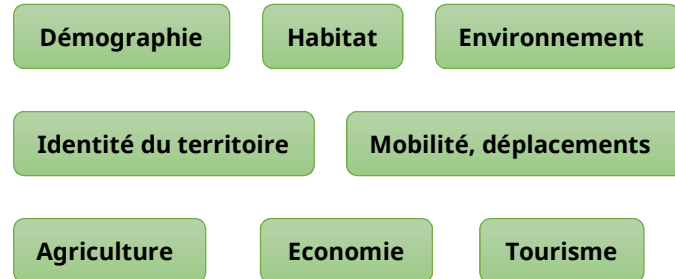
- 
- D'environnement,
  - D'identité du territoire.

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU. Il fixe les orientations en matière d'aménagements sur le territoire. Comment rendre possible l'accueil de tous les habitants sur le territoire ? Comment favoriser l'accès à l'emploi pour tous ? Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ? Comment offrir un cadre de vie optimal pour les habitants actuels et futurs ? Quelles orientations pour une commune de la transition énergétique ? Autant de questions auxquelles devra répondre le projet.

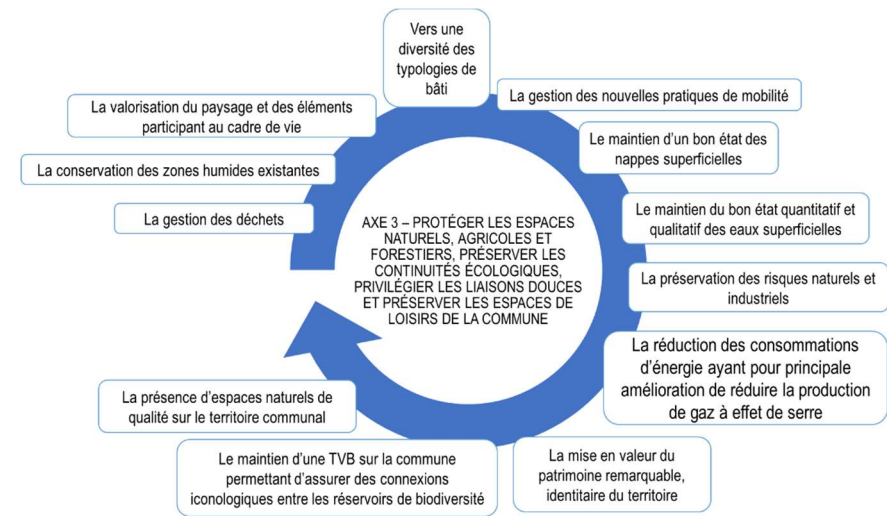
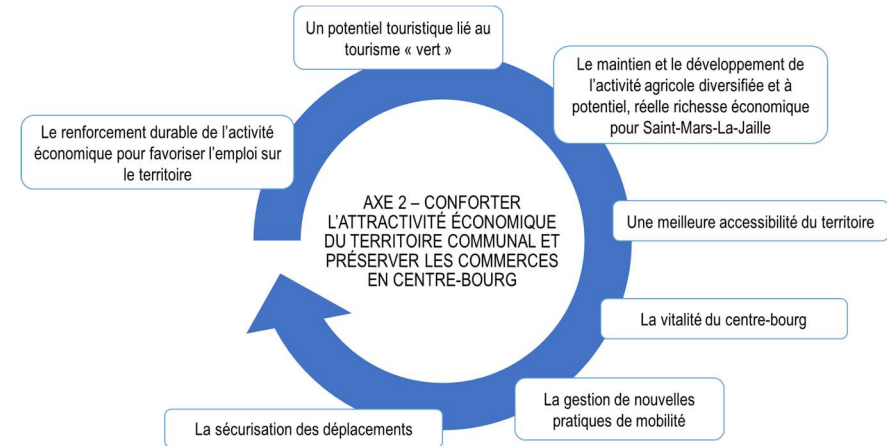
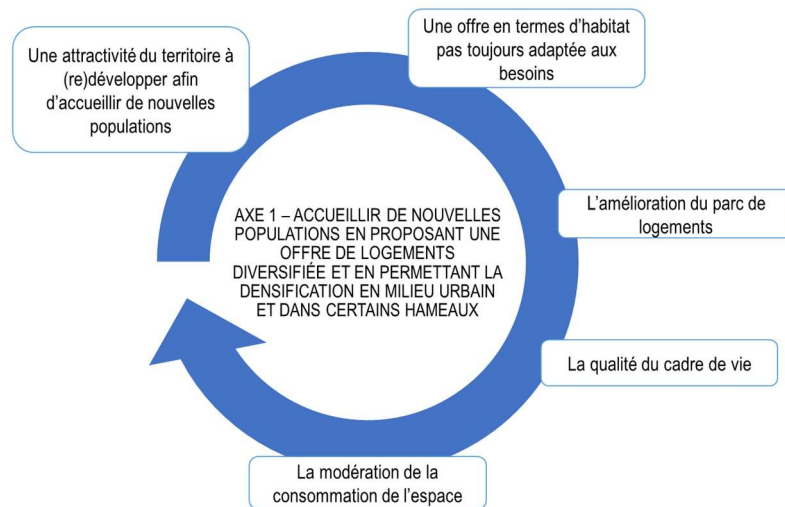


### 3. D'une approche thématique au PADD

#### D'une approche thématique....



#### ... au PADD





# Préambule

Saint-Mars-la-Jaille appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis qui compte 20 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et 67 991 habitants (sur la base des données INSEE issues du recensement 2016).

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays d'Ancenis est un document de planification, ayant comme intérêt de fixer les grandes orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ses objectifs sont déterminés en fonction des besoins et enjeux du territoire local et du contexte général propre au territoire couvert. Il a été approuvé le 28 février 2014 et équivaut au périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

Le SCoT du Pays d'Ancenis fixe un projet pour 20 années dans le but de parvenir à conserver une continuité dans le développement territorial et à favoriser, comme dans le cas de tout SCoT, un équilibre, souvent délicat, entre territoire naturel, espaces forestiers, espaces agricoles et évidemment, espaces urbanisés et aménagés. Le scénario retenu vise à la mise en place « d'un territoire ouvert et moderne pour une identité culturelle et économique forte et vivante ».

Le SCoT a établi une **liste d'objectifs** pour l'ensemble de son territoire d'application, développés **sous deux axes majeurs**, accompagnés chacun de 4 grandes orientations relatives aux thématiques majeures dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- **AXE 1 : UN PAYS RAYONNANT**
- **AXE 2 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES**

Parallèlement, le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'applique également au territoire du Pays d'Ancenis. Il s'agit d'un outil communautaire en matière d'habitat, il définit la stratégie de développement de l'habitat sur une période de six ans (2014-2020).

Le document fait état de plusieurs enjeux soulevés par le diagnostic des dynamiques de l'habitat du Pays d'Ancenis :

- Un développement rapide du territoire,
- Un rythme de construction très soutenu,

- Un territoire à vocation résidentielle,
- Un parc ancien qui offre encore des possibilités de reprise,
- Des ménages à revenus modestes.

Un programme d'actions a ainsi été mis en place permettant de répondre à ces enjeux à travers 5 axes :

- **AXE 1 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMPA DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH**
- **AXE 2 : UTILISER LES OUTILS REGLEMENTAIRES POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS DU PLH**
- **AXE 3 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE**
- **AXE 4 : SOUTENIR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ABORDABLES**
- **AXE 5 : OPTIMISER LES CAPACITES DU PARC EXISTANT**

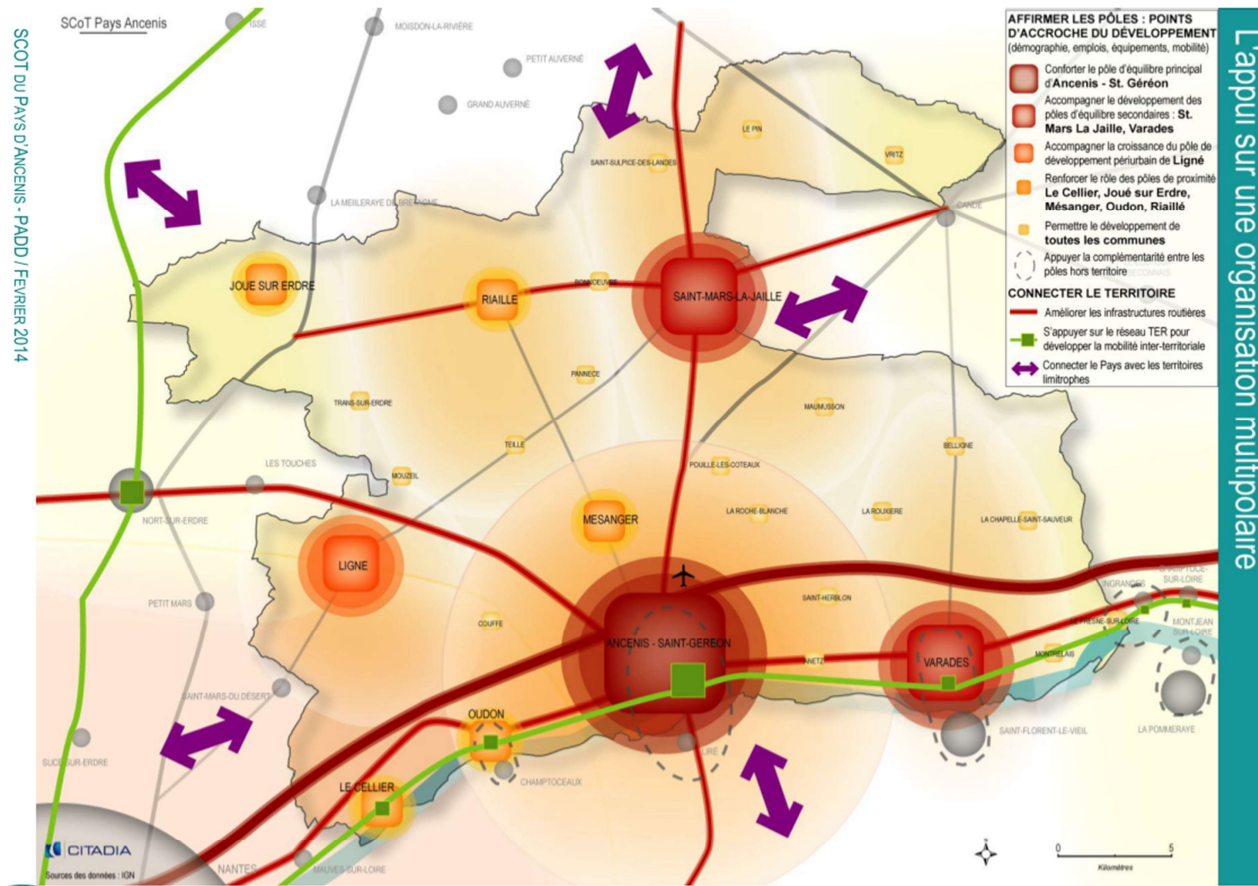
La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille adhère au projet de territoire exprimé par le SCoT du Pays d'Ancenis. A travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, elle a souhaité préciser ses objectifs sur son territoire et y intégrer ses spécificités.

Le projet de Saint-Mars-La-Jaille vise à créer des conditions d'un développement responsable et soutenable en veillant à ne pas porter atteinte à l'intégrité des milieux naturels sensibles et à préserver les ressources naturelles, dont le foncier agricole, en encadrant de manière adaptée l'évolution des espaces bâtis.

Saint-Mars-La-Jaille souhaite accueillir de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée afin de répondre à l'ensemble des besoins et en permettant la densification tant en milieu urbain qu'au sein de certains hameaux.

Par ailleurs, le renforcement de l'attractivité du territoire se traduit par un objectif de soutien au développement économique de Saint-Mars-La-Jaille et notamment de préservation des commerces en centre-bourg.

Enfin, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des continuités écologiques, le développement des liaisons douces et la préservation des espaces de loisirs de la commune constituent des enjeux essentiels pour le territoire. Les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les formes de bâti traditionnel participent à la singularité du territoire. Cette identité permet d'offrir un cadre de vie rural de qualité aux habitants actuels et futurs.



Le développement urbain du Pays d'Ancenis s'appuie sur une « organisation multipolaire », dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- La confortation et le renforcement des pôles d'équilibre d'Ancenis/Saint-Géréon (pôle d'équilibre principal), de Saint-Mars-la-Jaille et Varades (pôles d'équilibre secondaires) (pôles d'équilibre de la DTA) et de Ligné (pôle de développement périurbain),
- Le renforcement des pôles de proximité du Cellier, de Joué-sur-Erdre, de Mésanger, d'Oudon et de Riailié,
- Le renforcement des bourgs dans toutes les communes, avec comme corollaire la limitation du mitage.

(Source : PADD du SCOT du Pays d'Ancenis – 2016)

Saint-Mars-La-Jaille est qualifiée de **pôle d'équilibre secondaire**. En ce sens, la commune a vocation à :

- Améliorer leurs connexions aux réseaux ferrés et/ou aux réseaux majeurs de transports collectifs, et constituer les points d'accroche du rabattement depuis les communes alentours,
- Diversifier l'offre en logements, notamment en termes de locatif, d'accession à la propriété et d'habitat social,
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées permettant accueil de population, optimisation de la consommation d'espaces, valorisation des espaces publics, intégration de la « nature en ville », accessibilité aux modes doux, économies d'énergie ...
- Accueillir préférentiellement les équipements d'influence intercommunale,
- Accueillir de manière privilégiée le développement économique de type « zones d'activités »,
- Être parmi les lieux privilégiés pour l'accueil d'activités tertiaires (en priorité sur le pôle d'équilibre principal).





## AXE 1 – Accueillir de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et en permettant la densification en milieu urbain et dans certains hameaux

Le SCOT du Pays d'Ancenis souhaite créer les conditions de la croissance démographique sur l'ensemble de son territoire, tout en prévoyant d'adapter le rythme de croissance en fonction des pôles et des influences externes, en :

- Renforçant le poids des pôles identifiés,
- Maîtrisant le rythme de croissance du secteur Ouest de la COMPA, ayant connu un développement périurbain récent sous influence de l'aire urbaine nantaise,
- Permettant le renouvellement démographique de toutes les communes, y compris celles les plus éloignées des pôles, et notamment celles du Nord et de l'Est, moins attractifs.

L'orientation affichée par le SCoT de maîtrise de la croissance démographique implique que les communes adaptent leur rythme d'ouverture à l'urbanisation au projet de développement du territoire retenu, afin de ne pas être débordées par un afflux de nouveaux résidents et de devoir s'engager par la suite dans la réalisation de nouveaux équipements.

Saint-Mars-La-Jaille, en tant que pôle d'équilibre secondaire, se donne pour objectif l'accueil de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et en répondant aux différentes demandes par la densification en milieu urbain mais également au sein de certains hameaux. La commune participe au renforcement de l'armature urbaine définie au sein du SCoT.

L'accueil de nouvelles populations doit s'accompagner d'un développement résidentiel respectueux de l'environnement et répondant aux enjeux du développement durable. En ce sens, la commune se fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.





Depuis 1968, Saint-Mars-la-Jaille connaît une augmentation de sa population. Néanmoins, la commune a connu différents rythmes de progression démographique. En effet, après une forte croissance démographique entre 1999 et 2010 (taux de variation annuel moyen égal à +1%), la commune voit, depuis, sa population légèrement décroître.

Saint-Mars-La-Jaille est qualifiée de pôle d'équilibre secondaire dans le cadre du SCoT du Pays d'Ancenis et de pôle d'équilibre dans le cadre de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement). La commune a donc un réel rôle à jouer au sein de l'armature urbaine de l'intercommunalité. Elle doit être attractive et donc proposer divers types de logements, adaptés aux différentes demandes.

Aussi, le PLU accompagne le territoire communal vers une dynamique de croissance démographique positive en poursuivant les orientations ci-contre.

#### ❖ **Accompagner une dynamique de croissance positive sur le territoire communal**

- Selon le scénario démographique retenu

*L'objectif de Saint-Mars-La-Jaille est de permettre un accueil de population correspondant à une évolution de **+1,5%/an jusqu'en 2030**. Cette projection démographique engendre une hausse de la population, s'élevant à environ **3 100 habitants en 2030**, soit environ 700 habitants supplémentaires.*

*Ce taux de croissance est cohérent au regard de la qualification de la commune de pôle d'équilibre secondaire par le SCoT du Pays d'Ancenis. Ce dernier, préconise une évolution globale de la population de +1,1%/an sur l'ensemble du territoire intercommunal. Par ailleurs, ce scénario permet de répondre à la politique portée par le territoire depuis plusieurs années, notamment en termes d'équipements et services à la population*

*Pour atteindre l'objectif démographique de 3 100 habitants en 2030, il est nécessaire de produire **307 logements supplémentaires entre 2016 et 2030**. Soit **+20 logements par an en moyenne**.*

*Cette production de logements neufs tient compte :*

- De la projection démographique,
- De la diminution de la taille des ménages. En 2015, un ménage compte en moyenne 2,3 personnes. Or, la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1960. Cette baisse est évaluée à -0,50%/an à horizon 2030. Ainsi, en 2030, un ménage ne comptera plus que 2,21 personnes. Afin de répondre à ce desserrement des ménages, 77 logements supplémentaires devront être créés.
- De l'évolution du parc de logements (réhabilitations, rénovation, ...),
- De l'évolution des résidences secondaires (qui est nul sur la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille),
- Des logements vacants sur le territoire. Saint-Mars-La-Jaille s'est fixée un objectif de résorption d'environ 20 logements vacants à horizon 2030.
  - Favoriser l'émergence de nouvelles réponses habitat : habitat participatif, logements passifs, ...

#### ❖ **Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire**



L'objectif de la commune est de diversifier la population présente sur son territoire.

Aussi, elle entend, à travers son projet, développer l'habitat sur l'ensemble du territoire que ce soit au sein du centre-bourg, mais également dans certains hameaux, à proximité et connectés au bourg, mais qui proposent une offre de logements et de terrains différente.

L'analyse du parc de logements actuel montre une forte prédominance des grands logements, notamment, à la présence massive de maisons individuelles.

Aujourd'hui, l'offre de logements de moins de 5 pièces est insuffisante pour répondre à la demande des personnes de tous âges et de toutes catégories sociales.

- Les jeunes qui ont besoin de petits logements à loyers modérés,
- Les travailleurs qui souhaitent rester que la semaine,
- Les personnes âgées qui souhaitent vivre dans des plus petits logements facilement accessibles.

Ces personnes ne trouvent pas une offre suffisante sur le territoire. Ces logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite, ils permettraient par ailleurs de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes, occupées par une ou deux personnes âgées ayant des difficultés à en assurer l'entretien. La mise sur le marché de ces maisons créerait une offre pour de nouvelles familles et participerait ainsi au renouvellement de la population et à la mixité générationnelle des quartiers résidentiels. Il faut à l'avenir permettre un véritable parcours résidentiel grâce à une offre en logements diversifiée et suffisante permettant de satisfaire aux besoins de toutes les catégories de population.

Par ailleurs, l'offre locative est relativement importante sur Saint-Mars-La-Jaille (36,5% des résidences principales) et en hausse sur les dernières années. Le maintien de cette offre de logements locatifs constitue un réel enjeu sur le territoire. En effet, il permet de diversifier l'habitat sur la commune et encourage une rotation des ménages et la possibilité d'un parcours résidentiel sur le territoire communal.

❖ **Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements**

❖ **Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire**

- En favorisant le développement de la mixité de l'habitat notamment à travers l'offre locative
- En encourageant la production de logements inférieurs à 5 pièces
- En permettant la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite afin, notamment, de faire face au vieillissement de la population

*Maintenir une diversité de logements permet d'accueillir une population recherchant une offre locative adaptée, enjeu important pour Saint-Mars-La-Jaille. C'est aussi un moyen de proposer une offre adaptée à la population jeune bien représentée et ainsi de lui offrir une possibilité de parcours résidentiel complet sur la commune.*



Afin de répondre aux législations environnementales (normes RT 2012, modération de la consommation de l'espace, ...) le PLU accompagne le territoire dans l'amélioration du parc de logements et encourage les actions de renouvellement urbain, à travers notamment, la densification du centre-bourg et certains hameaux

❖ **Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation et de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique**

- En améliorant l'efficacité énergétique des logements publics (parc HLM ancien)

❖ **Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain**

- En favorisant le comblement des dents creuses

*Le renouvellement urbain est lié au comblement des dents creuses mais également à la transformation des constructions existantes. En ce sens, Saint-Mars-la-Jaille se fixe un **objectif de renouvellement urbain d'environ 50 %** de l'ensemble du parc de logements neufs à construire.*

*En sachant que le taux de comblement des dents creuses était de 57% sur les dix dernières années, la commune s'est fixée des objectifs de mobilisation des enveloppes de dents creuses entre 100% et 20% selon les capacités de densification (forte capacité de densification, modérée ou faible). Ce sont plus de 150 logements qui seront créés dans ces dents creuses à horizon 2030.*

- En mobilisant une partie du parc de logements vacants, important sur le territoire communal

*Les logements vacants sont nombreux au sein de l'ensemble du parc immobilier, environ 9%. Ainsi, Saint-Mars-La-Jaille se fixe pour objectif de freiner la croissance de la vacance et d'en résorber une partie : **-20 logements vacants à horizon 2030.***

❖ **Permettre le changement de destination**

*Le changement de destination sera permis en zone urbaine, sauf mention contraire, notamment au regard de la préservation de certains rez-de-chaussée à vocation commerciale (cf. axe 2).*



Le développement de la commune se traduisant par un accroissement de la population, il s'agira de mieux prendre en compte les risques naturels et industriels recensés sur le territoire dans l'aménagement.

Ainsi, les futures implantations urbaines seront disposées au droit des secteurs ne présentant pas ou peu de risques pour la population.

Sur la commune, les nuisances naturelles proviennent essentiellement des risques liés aux inondations que ce soit par crues de l'Erdre ou par remontées de nappe. Les risques industriels sont principalement dus aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et à la canalisation de gaz à haute pression.

❖ **Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels**

- En prenant en compte les risques naturels d'inondation (crue, remontée de nappe) et les risques industriels (ICPE, canalisation de gaz à haute pression) dans les nouveaux projets d'aménagements

❖ **En améliorant la gestion des eaux pluviales (en favorisant la récupération/infiltration par exemple)**



## LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, il entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Optimiser le potentiel d'extension.

### ❖ Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle de l'urbanisation de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés et des bâtiments vacants. Si certains secteurs, par leur éloignement du centre-bourg, leur typologie, leur desserte en réseaux insuffisante, sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement le centre-bourg mais également certains hameaux, situés à proximité du bourg et connectés à ce dernier, sont propices au renouvellement urbain.

L'objectif de Saint-Mars-La-Jaille est d'atteindre **environ 50% de la production de logements en renouvellement urbain**. La poursuite de cet objectif est possible au regard des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg et dans certains hameaux.

### ❖ Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension

En complément des objectifs quantitatifs et qualitatifs, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur le choix d'une **densité moyenne minimale à l'échelle de la commune de 20 logements à l'hectare** pour les opérations d'habitat.

La densité préconisée par le PLU au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg s'élève à 22 logements/ha.


### ❖ Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension

Ces mesures permettront à la commune de poursuivre un objectif global de réduction de la consommation de l'espace dédiée à l'habitat en consommant environ 8 hectares en extension de l'urbanisation existante.

**Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et en permettant la densification en milieu urbain et dans certains hameaux**

**Légende :**

Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain

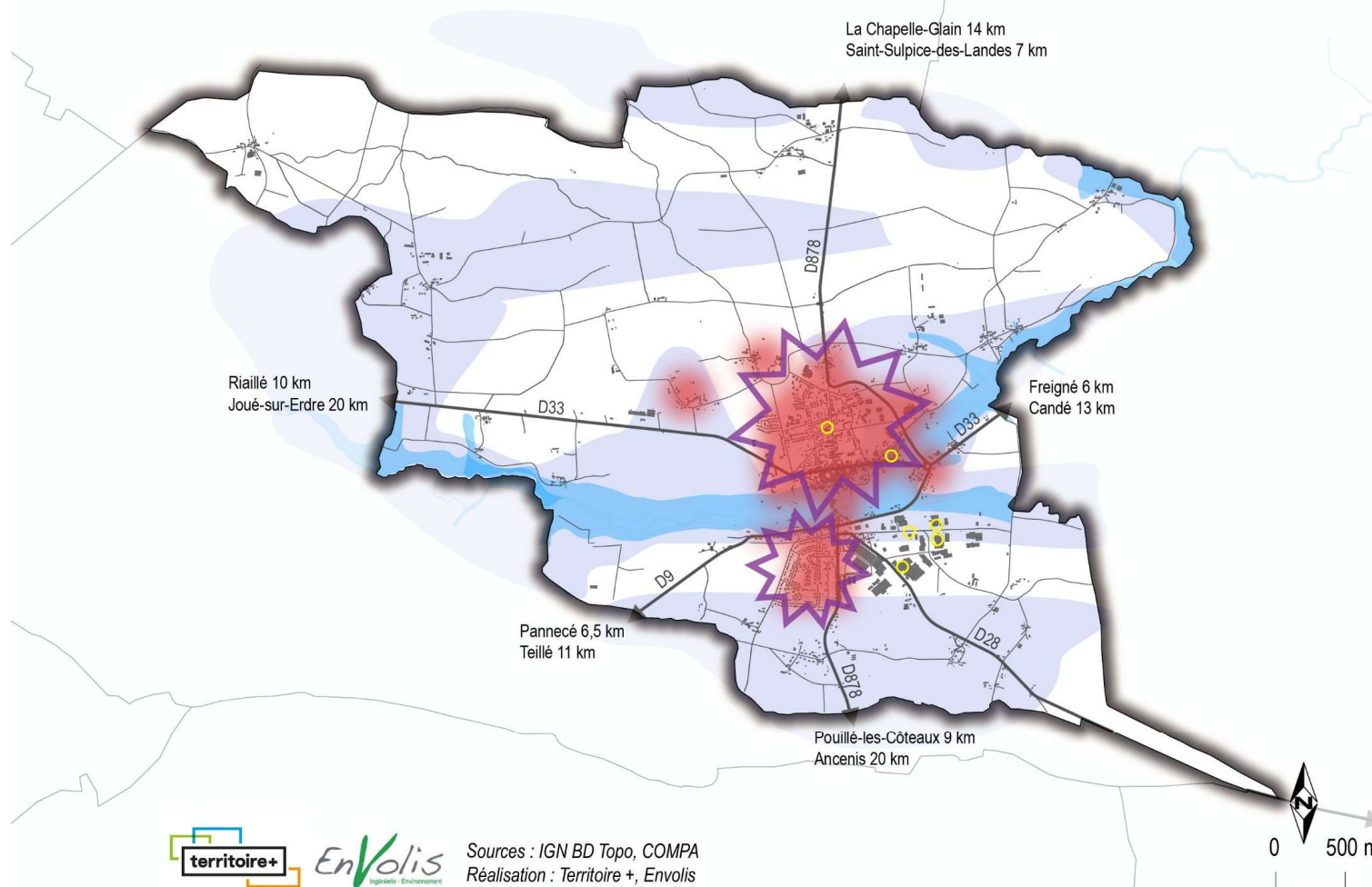
-  - En favorisant le comblement des dents creuses
- En mobilisant une partie du parc de logements vacants, important sur le territoire communal

Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements

Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels

- En prenant en compte les risques naturels d'inondation et les risques industriels dans les nouveaux projets d'aménagements

-  Risque inondation
-  Remontée de nappe
-  ICPE (industriel)





## AXE 2 – Conforter l'attractivité économique du territoire communal et préserver les commerces en centre-bourg

Sur le plan économique, le SCoT du Pays d'Ancenis entend soutenir et assurer les conditions favorables au développement :

- Du secteur commercial en s'appuyant sur les espaces à vocation commerciale et en soutenant la vitalité commerciale des centres-bourgs,
- Des zones d'activités de façon équilibrée sur le territoire,
- Des activités agricoles grâce à la préservation du foncier agricole,
- D'une offre touristique contribuant à renvoyer une image positive et attractive du territoire.

Ainsi, conformément au SCoT, Saint-Mars-La-Jaille, à travers les orientations du PADD, souhaite accompagner le développement résidentiel d'un développement de l'emploi sur son territoire. L'objectif est de permettre le maintien des entreprises existantes tout en prévoyant des zones d'accueil pour de futurs établissements. Qualifiée de pôle intermédiaire au sein du territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, Saint-Mars-La-Jaille renforce ses espaces commerciaux existants afin notamment d'assurer la vitalité de son centre-bourg.

L'accessibilité est un facteur majeur pour le développement économique et l'attractivité d'un territoire. Le PLU vient conforter la place stratégique de la commune au sein du Pays d'Ancenis.

Berceau de l'activité industrielle du bassin d'Ancenis qui a favorisé son développement depuis 1945, Saint-Mars-la-Jaille bénéficie d'un rayonnement économique fort. Avec 1 739 emplois en 2015, l'indicateur de concentration d'emploi est très élevé (176,1). La commune est le deuxième pôle économique de la COMPA.

La commune possède aujourd'hui d'importantes usines et entreprises, des artisans, des commerces et des activités de services qui permettent une vie locale très active.

Le PLU poursuit et renforce la dynamique économique du territoire en mettant en place une réelle stratégie de développement économique initiée à l'échelle de l'intercommunalité.

- ❖ **Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire**
  - En développant une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques (artisanat, commerce, industrie, ...)
  - En permettant le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire
  - En réinterrogeant la pertinence du développement de la zone d'activités Les Molières, aujourd'hui à vocation artisanale et industrielle
  - En permettant le développement des zones d'activités économiques stratégiques et l'installation d'entreprises à fort potentiel économique
- ❖ **Anticiper les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique**
  - En anticipant le déploiement du numérique
- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)**





L'offre commerciale conséquente proposée par la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille permet de drainer des flux de consommateurs quotidiens sur son territoire.

Deux points de vigilance ont été soulevés :

Le local vacant de l'ancien bar/hôtel/restaurant « Le commerce », qui nuit à l'attractivité du centre-bourg ;

Le manque d'établissements de restauration sur le territoire (un seul restaurant est aujourd'hui en activité).

A travers les orientations ci-contre, le PLU souhaite mener une réelle stratégie économique sur son territoire, notamment par la spécialisation et l'organisation des zones par secteurs ou types d'activités et par la préservation des commerces en centre-bourg (rue d'Anjou, rue de l'Industrie, Place du Commerce, Place du Général de Gaulle et le secteur près du rond-point de la gare).

- ❖ **Conforter la vocation économique du centre-bourg (Saint-Mars-la-Jaille est qualifiée de pôle commercial d'attraction locale)**
- ❖ **Conforter les commerces, services de proximité existants**
  - En densifiant le centre-bourg afin de maintenir une clientèle de proximité
  - En favorisant la concentration et la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement et en éviter la diffusion
  - En maintenant la destination commerciale des rez-de-chaussée, avec interdiction de changement de destination sur les bâtiments stratégiques du centre-bourg (notamment l'ancien bar/hôtel/restaurant « Le Commerce »)
- ❖ **Permettre la reconquête des locaux vacants (notamment l'ancien bar/hôtel/restaurant « Le Commerce » situé au cœur du centre-bourg et qui nuit à l'attractivité commerciale)**
- ❖ **Compléter l'offre commerciale du centre-bourg par le développement de la ZACOM située Route de Châteaubriant**
- ❖ **Mener une stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones**



Le Pays d'Ancenis dispose de nombreux atouts touristiques (patrimoine architectural, bâti industriel, qui n'est toutefois que peu visitable). Sur la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille, les activités et équipements de loisirs sont en quantité suffisante pour agrémenter un séjour.

Le centre-bourg est riche d'un patrimoine bâti de qualité architecturale ou historique reconnue. Le château de la Ferronnays, positionné à l'entrée ouest de la ville, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1994. Le patrimoine historique de Saint-Mars-la-Jaille est également marqué par la présence des maisons ouvrières de la Cité Braud et du château d'eau Braud rappelant l'origine de l'activité industrielle du Pays d'Ancenis. Également, la piscine Braud inscrite depuis peu au titre des Monuments Historiques fut la première piscine municipale non couverte du département et marque le dynamisme communal.

Saint-Mars-La-Jaille est traversée par des sentiers pédestres et la Voie Verte. Les sentiers de randonnées proposent de faire une halte au bord du plan d'eau des Lavandières, lieu prisé des pêcheurs. La commune se tourne vers un tourisme vert et de loisirs qui tourne autour de la gastronomie, des vins, des produits de terroir, des activités de pleine nature, des animations locales liées à la vie associative.

Le défi dans les années à venir pour la commune est de pouvoir accompagner le développement de la dynamique touristique que ce soit par la diversification de l'offre d'activités qu'en termes d'hébergements touristiques.

L'activité agricole représente un secteur économique important sur le territoire communal et façonne fortement son paysage. Aujourd'hui, Saint-Mars-La-Jaille doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations et à la perte de terres agricoles. Ainsi, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoirs et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions à envisager par le PLU pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire, à travers les orientations ci-contre.

#### ❖ **Dynamiser et organiser l'attractivité touristique**

- En développant l'offre d'hébergement touristique
- En permettant la diversification des types d'hébergement touristique et le développement de modes d'hébergements nouveaux, en lien avec le tourisme vert (hôtellerie de plein air, meublé, chambres d'hôtes, aires de camping-car, campings, hébergement insolite...)
- En préservant la vocation de loisirs du secteur accueillant l'ancien camping
- En mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager, naturel, par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)
- En préservant et développant la Voie Verte traversant le territoire communal

#### ❖ **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**

- En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions)
- En identifiant les bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination
- En limitant la fragmentation de l'espace agricole

#### ❖ **Accompagner les mutations de l'agriculture**

- En permettant la mise aux normes, modernisation, agrandissement des exploitations
- En permettant la diversification et les activités annexes (circuits-courts, accueil touristique, ...)



L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité du territoire. Les entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire communal demandent une proximité à l'autoroute.

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille se trouve au milieu du triangle Angers-Nantes-Châteaubriant. La RD878 assure une desserte intéressante à la commune et place Saint-Mars-la-Jaille à 20 minutes d'Ancenis. Cet axe permet également de rejoindre l'A11 et de relier ainsi Nantes et Angers.

Le PLU, à travers les orientations ci-contre, souhaite assurer une meilleure accessibilité du territoire.

Bien que l'automobile soit le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. Il s'agit de la pratique du covoiturage, des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes) ou encore, des transports en commun. Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille. Le PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques à travers les orientations ci-contre.

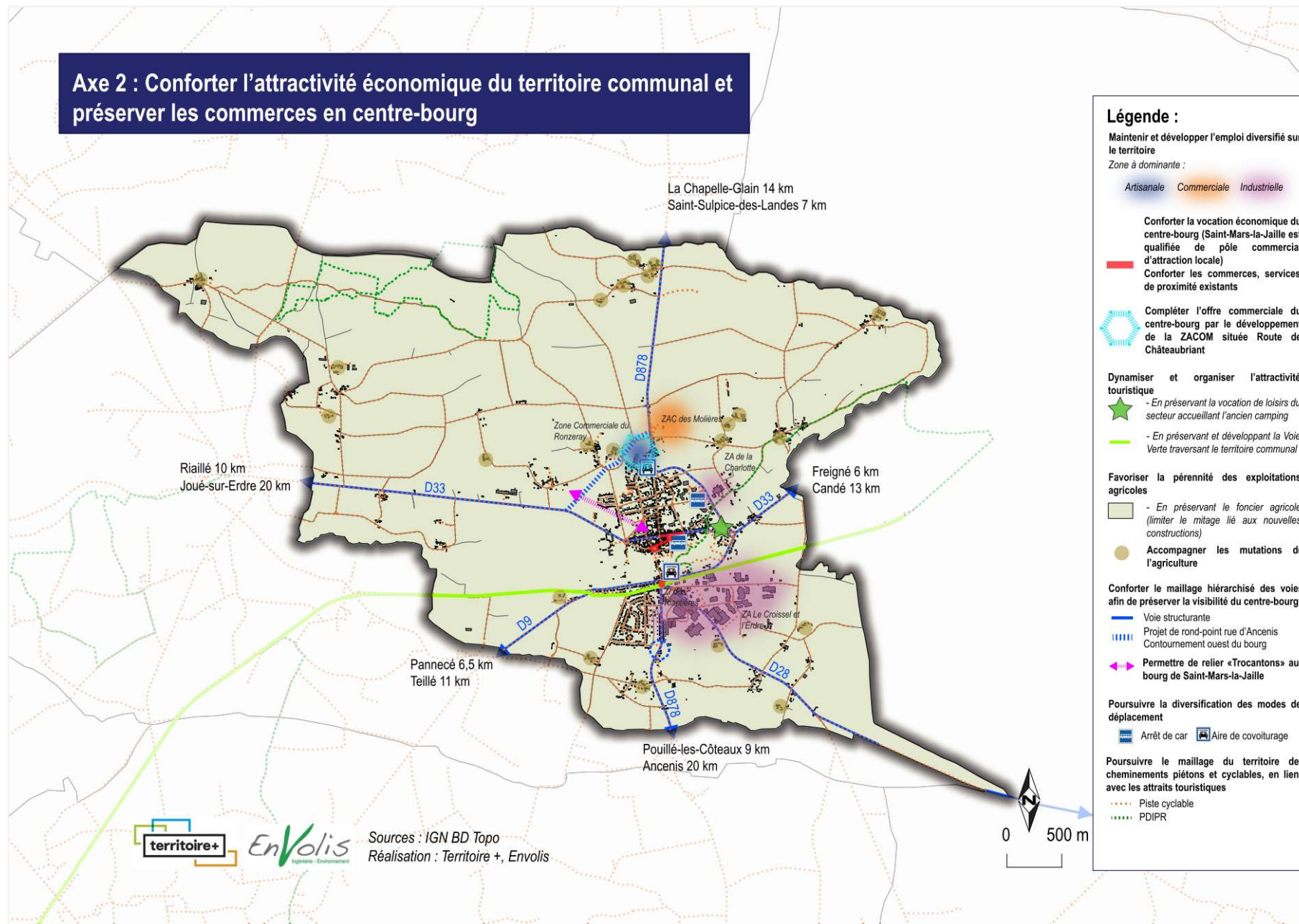
- ❖ **Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal**
- ❖ **Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de préserver la visibilité du centre-bourg**
- ❖ **Intégrer au projet d'aménagement du territoire la création du rond-point rue d'Ancenis (RD878) ainsi que le contournement ouest du bourg**
- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)**
- ❖ **Permettre de relier « Trocantons » au bourg de Saint-Mars-la-Jaille**
  
- ❖ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement**
  - En poursuivant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, bornes de recharge pour véhicule électrique, parkings vélo, cheminements doux, ...)
  - En urbanisant au plus proche du bourg pour permettre aux habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo
  - En densifiant prioritairement le bourg, desservi par les transports collectifs
- ❖ **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement**
- ❖ **Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles...)**



La sécurité routière est primordiale lors de l'aménagement d'un territoire. Des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes, à la largeur des voiries, à des intersections accidentogènes, ainsi qu'à la diversité des usages, amènent le PLU, à travers les orientations ci-contre, à veiller à la sécurité des déplacements, nombreux sur le territoire communal.

- ❖ **Réaliser des aménagements en entrée de bourg, qui participent à la limitation/régulation de la vitesse (traitement paysager, front bâti), notamment à travers la création du rond-point rue d'Ancenis.**
- ❖ **Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles, ...) notamment dans le centre-bourg**
- ❖ **Permettre l'aménagement des voiries et des intersections dangereuses sur le territoire**

## Axe 2 : Conforter l'attractivité économique du territoire communal et préserver les commerces en centre-bourg





## AXE 3 – Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques, privilégier les liaisons douces et préserver les espaces de loisirs de la commune

La qualité environnementale du projet d'aménagement devra répondre globalement à deux objectifs majeurs pour maintenir les grands équilibres territoriaux et s'engager sur le long terme : la réduction de la consommation de l'espace et la sobriété carbone et énergétique. En effet, le territoire doit se développer en préservant ses ressources naturelles et l'activité agricole, réelle richesse pour le territoire communal. L'objectif est également de valoriser les productions, le patrimoine local et un certain art de vivre dans une campagne préservée et dynamique. Cette orientation exige des modes d'aménagement et une organisation du territoire adaptés aux enjeux.

La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille est concernée par des remontées de nappe importantes notamment au niveau des cours d'eau présents sur le territoire. L'objectif de la commune est ainsi de maintenir en bon état ces nappes superficielles tout en le conciliant avec le développement pérenne de la commune.

Divers objectifs sont fixés par le SDAGE Loire-Bretagne, par le SAGE Estuaire de la Loire et par le Contrat Territorial « Milieux Aquatiques » ERDRE 49 afin de maintenir un bon état quantitatif et qualitatif des eaux superficielles. Ces mesures seront respectées par la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille à travers la mise en œuvre d'actions concrètes.

- ❖ **Prévenir le risque de pollution des nappes**
  - En limitant les activités à risque sur les secteurs où la proximité de la nappe superficielle est avérée (utilisation de produits phytosanitaires, rejets de substances polluantes dans les sols, etc...) notamment aux abords des cours d'eau (Erdre, ruisseau de la Noue au nord-ouest, ruisseau du Morillon au sud-est et le long de la ZA du Croissel)
- ❖ **Pérenniser les équipements de traitement des eaux usées sur la commune**
- ❖ **Préserver les ressources en eau**
  - En limitant l'imperméabilisation des sols sur le territoire notamment au droit des futurs aménagements d'ensemble et en améliorant la gestion des eaux pluviales
  - En favorisant la récupération/infiltration des eaux à la parcelle.
  - En protégeant et valorisant la présence de l'eau au sein de la commune : zones humides, ...
- ❖ **Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles**
  - En protégeant les espaces naturels, les cours d'eau et leurs abords
  - En maintenant les boisements et les haies assurant les rôles de « filtre »
  - En respectant le Contrat Territorial « Milieux Aquatiques » ERDRE 49 préconisant des travaux de restauration au droit de la commune (objectif de bon état à atteindre d'ici 2021)





Sur le territoire communal, le secteur le plus consommateur d'énergie est celui des transports routiers suivi par le résidentiel et l'industrie. Saint-Mars-La-Jaille s'engage à respecter les orientations fixées par le SRCAE et le PCAET notamment la réduction des consommations d'énergie, dont la principale amélioration est la réduction de la production de gaz à effet de serre mais également la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La gestion des déchets est actuellement assurée par la COMPA sur le territoire communal. De nombreuses installations permettant la revalorisation des déchets sont d'ores et déjà présentes sur la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille, notamment en faveur des déchets recyclables (verre, papiers, etc...). Un programme local de prévention des déchets a également été mis en œuvre et se poursuit actuellement.

- ❖ **Permettre des projets de production énergétique durable : solaire, bois-énergie, méthanisation, ...**
- ❖ **Favoriser les déplacements doux (piste cyclable, cheminements piétonniers, ...) ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transports en commun, ...)**
- ❖ **Optimiser la gestion des déchets**
  - En confortant le développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus urbains existants conformément au programme local de prévention des déchets
- ❖ **Limiter la consommation d'espace naturel et forestier**
  - En modérant l'extension urbaine
  - En privilégiant un urbanisme peu consommateur d'espace naturel
  - En favorisant le maintien d'espaces verts au sein des zones urbanisées
  - En encadrant le traitement des limites séparatives (haies d'essences locales à privilégier) des zones urbanisées avec le milieu naturel et agricole
- ❖ **Préserver les espaces naturels supports de biodiversité et plus particulièrement les deux ZNIEFF de type 2, les deux espaces boisés classés mais aussi les arbres remarquables, les boisements, les bocages de la commune ainsi que leurs fonctionnalités**





La volonté de la commune est le maintien de la Trame Verte et Bleue sur son territoire permettant d'assurer des connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité via les boisements, les sites protégés, les haies ainsi que les cours d'eau existants.

Le projet d'urbanisation prendra donc en compte la biodiversité existante, la fonctionnalité des écosystèmes, les espaces verts, ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Les zones humides recensées sont principalement observées en bordure des cours d'eau. La préservation des zones humides existantes est un enjeu majeur sur la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille étant donné ses rôles écologiques et hydrauliques indéniables.

Saint-Mars-la-Jaille appartient aux « paysages de plateaux bocagers mixtes ». Cette famille de paysages est la plus représentée sur la région et constitue quasiment la toile de fond des ambiances perceptibles sur le territoire. Elle correspond principalement aux paysages de plateaux bocagers des socles cristallins. Saint-Mars-la-Jaille fait partie de la sous-unité paysagère des « marches entre Anjou et Bretagne » qui se caractérise par un réseau bocager parfois encore très dense notamment à l'appui des vallées.

Ce paysage riche est également marqué par la présence de deux éléments patrimoniaux inscrits aux Monuments Historiques : le château de la Ferronnays ainsi que la piscine de Saint-Mars-La-Jaille (inscrite depuis fin 2016).

A travers les orientations ci-contre, le PLU souhaite mettre en exergue et protéger le paysage naturel et bâti, identitaire du territoire communal.

- ❖ **Préserver et améliorer les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue**
  - En maintenant et favorisant les connexions de la trame verte entre les espaces boisés (réservoirs de biodiversité) via la conservation et la plantation de haies bocagères
  - En améliorant le secteur dégradé présent au nord-est de la commune
  - En assurant la fonctionnalité de la trame bleue via la préservation des cours d'eau et de leur continuité hydraulique et écologique et de leurs abords (ripisylves, ...) : respect des objectifs du Contrat Territorial « Milieux Aquatiques » ERDRE 49 (objectif de bon état écologique à atteindre d'ici 2021)
- ❖ **Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités**
- ❖ **Protéger les milieux humides les plus remarquables : Zones humides de bords de cours d'eau (ripisylves) notamment celles situées le long de l'Erdre et de la Noue**
- ❖ **Préserver les éléments structurants du paysage**
  - Le maillage bocager
  - Les espaces boisés (dont la forêt de Saint-Mars-La-Jaille et le bois du Triage)
  - Les espaces ouverts de la vallée de l'Erdre
- ❖ **Intégrer les protections relatives au bâti d'exception : les monuments historiques**
- ❖ **Prendre en compte les perspectives visuelles identifiées sur le territoire**



Le caractère rural et traditionnel de la commune fait que l'on retrouve un certain nombre de bâtis anciens de qualité notamment au niveau des hameaux, ayant conservé leur empreinte traditionnelle, ou l'on peut retrouver une architecture rurale riche et la présence de petit patrimoine.

Saint-Mars-La-Jaille présente également une particularité : en entrée sud de l'agglomération, se développent plusieurs maisons similaires dont l'architecture témoigne du passé industriel de la commune. Construites dans les années 30, ces maisons étaient destinées à héberger les ouvriers et techniciens des industries « Braud » fondées en 1930.

S'y ajoute, le caractère rural du centre-bourg ancien à conserver et à mettre en valeur.

Les typologies et les formes urbaines du bâti récent à usage d'habitation présentent une certaine hétérogénéité et contrastent par rapport aux caractéristiques du bâti ancien. Les formes du bâti évoluent au regard des tendances et des usages, avec un risque de banalisation architecturale du territoire communal à moyen terme. A travers les orientations ci-contre, le PLU vient donc accompagner les nouvelles pratiques de l'urbanisme et la diversité des typologies de bâti.

- ❖ **Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti**
- ❖ **Protéger et valoriser la Cité Braud**
- ❖ **Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)**
- ❖ **Préserver la qualité architecturale et organisationnelle du centre-bourg ancien de Saint-Mars-La-Jaille**
- ❖ **Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire**
  - En protégeant les bâtiments présentant un intérêt architectural certain
  - En identifiant les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination
- ❖ **Permettre la densification de certains hameaux historiques**
- ❖ **Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable**
  - En développant un urbanisme et un habitat durable
  - En favorisant des formes urbaines et les typologies compactes, limitant l'imperméabilisation des sols et la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier
- ❖ **Promouvoir la qualité du cadre bâti**
  - En favorisant l'intégration des espaces communs/verts dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble
  - En reliant par des cheminements doux les nouveaux quartiers au centre-bourg



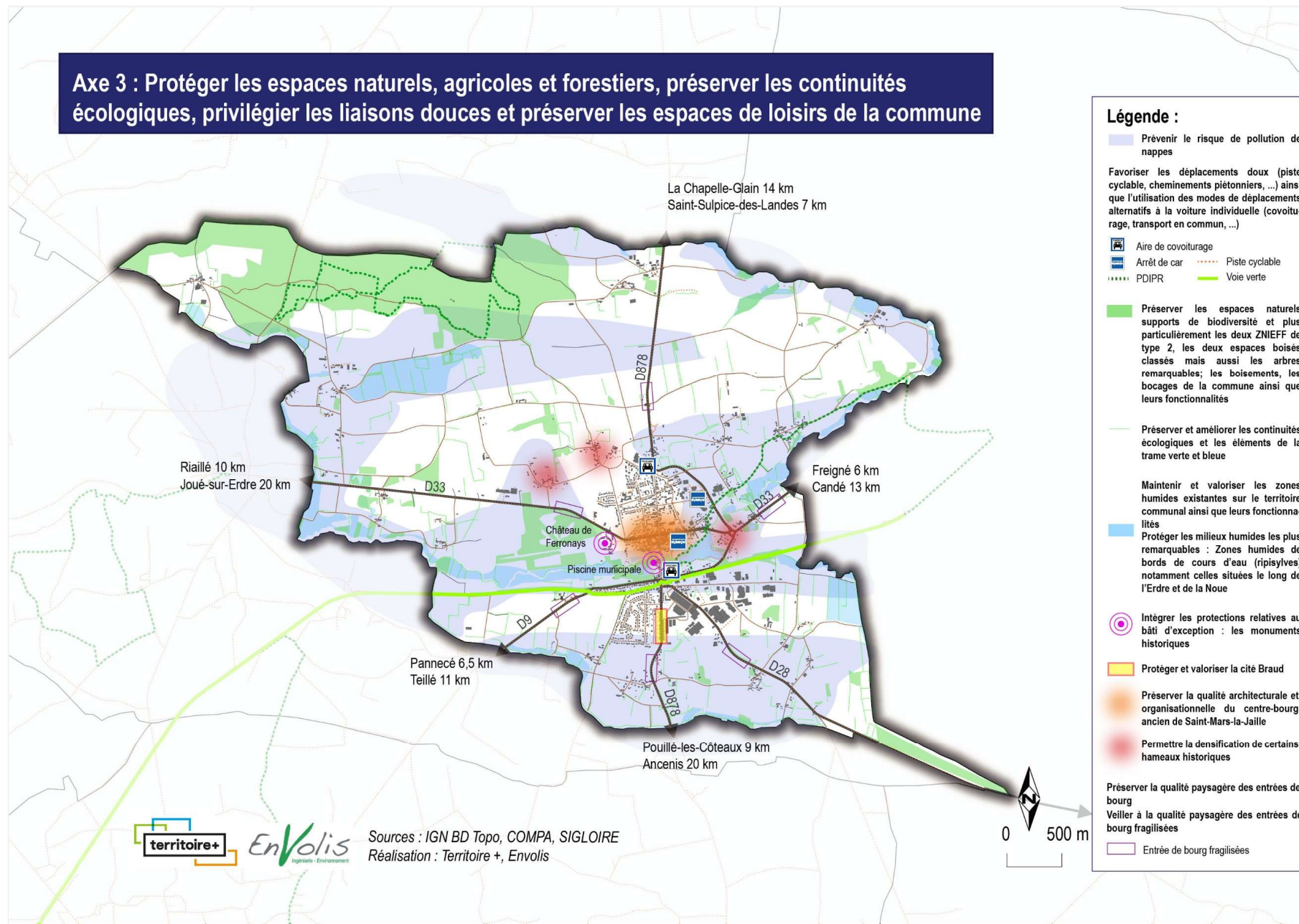
Le centre-bourg possède une identité propre qui doit être préservée : il s'agit de conserver des limites urbaines claires et de rendre identifiables les entrées de bourg.

L'entrée sud du bourg sera modifiée par la réalisation d'un rond-point.

La préservation des espaces de loisirs est primordiale pour un cadre de vie de qualité. L'accueil de nouvelles populations engendre des besoins en termes de logements et d'équipements. A l'image du lieu intergénérationnel en cours de création en lieu et place de la maison de retraite (maison des associations, foyer des jeunes, Restos du Cœur, école de musique, ...), le PLU souhaite garantir la qualité du cadre de vie de ses habitants actuels et futurs. Ainsi, la commune se fixe les orientations ci-contre.

- ❖ **Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg**
- ❖ **Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées**
  - En améliorant les interfaces entre les espaces naturels et les espaces bâtis en s'appuyant notamment sur le contexte végétal
- ❖ **Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous**
  - En pérennisant les équipements existants (La Poste, La Gendarmerie, le multi-accueil, les établissements scolaires...)
  - En accompagnant la population à tous les âges de la vie (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, à travers notamment la création d'une Maison Médicale, développer un habitat adapté, ...)
- ❖ **Conforter la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille comme territoire de loisirs sportifs**
  - En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives, de « nature » notamment (sentiers de randonnées, ...)
- ❖ **Soutenir la dynamique associative du territoire**
  - En réservant des locaux pour une Maison Associative

### Axe 3 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques, privilégier les liaisons douces et préserver les espaces de loisirs de la commune



**Légende :**

- Prévenir le risque de pollution de nappes
- Favoriser les déplacements doux (piste cyclable, cheminements piétonniers, ...) ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transport en commun, ...)
- Aire de covoiturage
- Arrêt de car
- Piste cyclable
- PDI/PR
- Voie verte
- Préserver les espaces naturels supports de biodiversité et plus particulièrement les deux ZNIEFF de type 2, les deux espaces boisés classés mais aussi les arbres remarquables; les boisements; les bocages de la commune ainsi que leurs fonctionnalités
- Préserver et améliorer les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue
- Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités
- Protéger les milieux humides les plus remarquables : Zones humides de bords de cours d'eau (ripsylves) notamment celles situées le long de l'Erdre et de la Noue
- Intégrer les protections relatives au bâti d'exception : les monuments historiques
- Protéger et valoriser la cité Braud
- Préserver la qualité architecturale et organisationnelle du centre-bourg ancien de Saint-Mars-la-Jaille
- Permettre la densification de certains hameaux historiques
- Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées
- Entrée de bourg fragilisées



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

**[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)**

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



*Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS*