

---

## Plan local d'urbanisme

---

### **Commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille**

---

# **Rapport de Présentation**

## **Tome 2 – Justification des choix**

---



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 arrêté en Conseil Municipal : 27/03/2019

Document approuvé en Conseil Municipal : 12/12/2019



# Sommaire

<b>Titre I. Explications des choix retenus dans le PADD</b>	<b>4</b>
<b>Titre II : Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</b>	<b>14</b>
Chapitre A : Justification des choix pour les OAP thématiques	15
Chapitre B : Justification des choix pour les OAP sectorielles	18
<b>Titre III : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP</b>	<b>25</b>
Chapitre A : Les dispositions applicables à l'ensemble des zones	27
A. La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	27
B. Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage <sup>27</sup>	
C. Les dispositions règlementaires relatives au stationnement	34
D. Les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération	35
E. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	36
F. Les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation	36
G. Les dispositions spécifiques pour les secteurs présentant un intérêt patrimonial	36
Chapitre B : Les dispositions générales applicables aux zones urbaines	37
A. Le secteur Ua	37
B. Le secteur Ub	40
C. Le secteur Ue	44
D. Le secteur Ui	46
Chapitre C : Les dispositions générales applicables aux zones à urbaniser	48
A. Le secteur 1AUb	48
B. Le secteur 1AUe	51
C. Le secteur 2AUe	52
Chapitre D : Les dispositions générales applicables aux zones agricoles	55
A. La zone A	55
B. Le secteur Ah	58
C. Le secteur Ae	59
D. Le secteur Ab	61
E. Le secteur An	62
Chapitre E : Les dispositions générales applicables aux zones naturelles	64
A. La zone N	64
B. Le secteur Nf	65
C. Le secteur Ni	66
D. Le secteur Nn	67
E. Le secteur Ns	68
Chapitre F. Tableau de synthèse des surfaces	70
<b>Titre IV. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	<b>71</b>
Chapitre A : Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants	72
A. La mobilisation du foncier en renouvellement urbain	72
B. La mobilisation du parc existant	73
C. Bilan	73



Chapitre B : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace	74
<b>Titre V. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>77</b>
Chapitre A : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années	78
Chapitre B : Dynamiques démographiques et économiques	79
A. Justification du projet au regard des dynamiques démographiques	79
B. Justification du projet au regard des dynamiques économiques	80
Chapitre C : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	84
<b>Titre VI. Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU</b>	<b>86</b>
Chapitre A. Principales évolutions du zonage	87
Chapitre B. Exposé des motifs des changements apportés	88
Chapitre C. Principales évolutions du règlement	89
Chapitre D. Principales évolutions des OAP	93
<b>Titre VII. Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)</b>	<b>95</b>
Chapitre A. Le SCoT du Pays d'Ancenis	96
Chapitre B. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis	110
<b>Titre VIII. Evaluation environnementale</b>	<b>112</b>
Chapitre A. Eléments de cadrage	113
A. Cadre réglementaire	113
B. Contexte environnemental	113
C. Sites Natura 2000 concernés	113
D. Compléments écologiques	113
Chapitre B. Analyse des incidences et mesures envisagées	114
A. Incidences du PADD	114
B. Incidences du zonage et du règlement	131
C. Incidences des OAP	143
D. Évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000	173
E. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	175
<b>Titre IX. Indicateurs de suivi</b>	<b>178</b>
Chapitre A. Démarche	179
A. Présentation de la démarche	179
B. Les indicateurs	179
C. Le modèle de suivi	180
Chapitre B. Tableau des indicateurs	181
<b>Titre X. Résumé non technique</b>	<b>188</b>
<b>Titre XI. Annexes</b>	<b>194</b>
Délibération de clôture de la ZAC des Molières	195



---

# Titre I. Explications des choix retenus dans le PADD

---



*Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) inscrits ci-dessous ont été fixés par la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille.*

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation en ville...

Le PLU doit traduire un projet d'aménagement et de développement durables : le PADD, qui conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme « [...] 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Certains choix sont portés par les grands enjeux environnementaux, d'autres reposent sur des enjeux locaux. Les enseignements du diagnostic sont alors la matière première pour construire le PADD.

L'élaboration du PADD aborde la stratégie d'aménagement dans sa globalité, en évitant une fragmentation de ce qui relève de l'économie, du social ou de l'environnement. Il couvre ainsi l'ensemble des champs identifiés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, lutte et adaptation face au changement climatique.

Le PADD du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille se compose de 3 axes qui déroulent les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet communal :

- Le chapitre introductif rappelle les éléments de contexte : le contexte réglementaire et les enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic.
- Le préambule rappelle le rôle et la place qu'occupe la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille à l'échelle du Pays d'Ancenis et de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis.
- L'ensemble des orientations sont accompagnées d'éléments contextuels ciblés aidant à la compréhension des choix retenus. Ils répondent aux enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- Les orientations sont détaillées en objectifs précis, ensuite traduits dans les pièces réglementaires (zonage, règlement, OAP).



---

## **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**

---

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

La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille comptait 2 400 habitants en 2015. Le territoire a connu des poussées démographiques (1968/1982 – 1999/2010), suivies de périodes moins favorables (1982/1990 - 2010/2015). Cette évolution de la population est essentiellement due aux variations des soldes migratoires et naturels. Le solde naturel étant négatif sur la dernière période de recensement et le solde migratoire est devenu nul.

Saint-Mars-La-Jaille connaît une légère tendance au vieillissement de la population, la commune est relativement attractive pour les jeunes retraités. A l'image de la tendance nationale, la commune connaît un desserrement des ménages. Le nombre d'occupants par ménage n'a cessé de baisser depuis 1982 et il faut s'attendre à une poursuite du phénomène dans les prochaines années.

L'objectif de Saint-Mars-La-Jaille est de renforcer la dynamique démographique du territoire en se fixant comme ambition d'atteindre plus de 3 100 habitants en 2030. Ce sont alors 700 habitants supplémentaires qui seront accueillis, correspondant à une évolution de la population de l'ordre de 1,5%/an jusqu'en 2030.

**Cette orientation engage le renforcement de la dynamique du territoire par l'accueil de nouvelles populations tout en favorisant la diversité sociale et en apportant une réponse à l'ensemble des administrés. Qualifiée de pôle d'équilibre secondaire au sein de l'armature du SCoT, il s'agit d'une priorité pour la collectivité, où le renforcement de la structure du territoire s'accompagne d'un développement résidentiel dans le respect des enjeux du développement durable. Des outils adaptés à ce développement ambitieux sont mobilisés au sein du présent PLU et devront s'accompagner d'actions concrètes sur le territoire. En ce sens, la collectivité a d'ores et déjà mené une réflexion approfondie sur le bourg, en 2013. Cette étude est venue alimenter le projet d'aménagement défini dans le PLU.**

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

Le niveau d'équipements est relativement bien développé au regard de la taille de la commune de Saint-Mars-La-Jaille (marie, services administratifs, équipements scolaires, équipements sportifs et de loisirs, réseaux). Les principaux équipements s'organisent autour du bourg ancien, favorisant les déplacements pédestres et la vie sociale. La commune est donc en mesure de répondre aux besoins futurs liés à l'accueil de nouvelles populations. Une attention particulière a été portée à la localisation des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitation en continuité du centre-bourg.

### **❖ 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**

La population locale se caractérise par une répartition équilibrée des tranches d'âges, une légère augmentation de la classe d'âge des 60-74 ans, une baisse sensible du nombre d'occupants par ménage. En conséquence, les besoins en logement évoluent et s'orientent progressivement vers des logements de taille plus réduite. Le parc de logements à Saint-Mars-La-Jaille comporte une part importante de grands logements, très souvent des maisons individuelles.

Le développement d'une offre diversifiée de logements apparaît ainsi comme un enjeu important pour Saint-Mars-La-Jaille afin d'offrir une possibilité de parcours résidentiel complet sur la commune et de répondre à l'ensemble de la population. Les jeunes, les jeunes ménages, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées doivent trouver des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable sur le plan financier.

Ces orientations entendent favoriser une diversification de l'offre de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Le nombre de logements à réaliser à horizon 2030 est expliqué au sein du Titre V, chapitre B du présent rapport de présentation.



---

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

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

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

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

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

❖ **Réduire la consommation d'espace**

Ces orientations répondent à différents objectifs :

- Favoriser l'émergence opérationnelle de nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbain existant.
- Neutraliser l'étalement urbain au profit d'opérations de renouvellement urbain.
- Anticiper les évolutions du territoire sur le long terme : en optimisant les possibilités de densification, en limitant les extensions urbaines, en anticipant les potentialités foncières sur le long terme, en confortant le centre-bourg.

En accord avec les récentes dispositions législatives et réglementaires, le projet de PLU de Saint-Mars-La-Jaille s'oriente vers un développement urbain maîtrisé qui privilégie les actions de renouvellement urbain en favorisant le comblement des dents creuses et en mobilisant une partie du parc de logements vacants. La configuration actuelle de l'urbanisation de la commune offre des espaces propices au renouvellement urbain du fait de leur proximité du centre-bourg, de leur typologie, de leur desserte par les réseaux. Ainsi, Saint-Mars-La-Jaille s'est fixée un objectif chiffré de renouvellement urbain par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs à construire et un objectif de résorption des logements vacants à l'horizon 2030.

Par ailleurs, la commune vise à modérer significativement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la consommation foncière observée ces dix dernières années pour toutes destinations confondues. Durant l'ensemble de la procédure de révision du PLU, une attention particulière a été menée pour optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification du tissu urbain, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie du territoire.

❖ **Permettre le changement de destination**

Afin de répondre à l'enjeu de mixité fonctionnelle, le projet de PLU autorise sous conditions le changement de destination qui offre une flexibilité / réversibilité des constructions et ainsi d'en limiter la vacance ou un état de ruine.

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

❖ **Améliorer la gestion des eaux pluviales**

Le territoire de Saint-Mars-La-Jaille est soumis à différents risques : risques d'inondation, risques technologiques, ... Le développement de la commune se traduisant par un accroissement de la population, la commune exprime dans son PADD la volonté de les prendre en considération et de les limiter pour ne pas mettre en danger sa population. Une réflexion a ainsi été engagée sur les formes urbaines et les centralités, la localisation des zones d'extension à vocation d'habitat et d'activités économiques.



---

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

---

*Cf. Titre V du présent rapport de présentation.*

---

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

---

#### ❖ **Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire**

La volonté de la commune de Saint-Mars-La-Jaille est d'accompagner le développement résidentiel par le développement de l'emploi sur le territoire. La commune bénéficie de son historique (commune industrielle) ainsi que de l'élan économique du Pays d'Ancenis ayant des conséquences sur le dimensionnement de l'offre économique et commercial, de déplacements, de consommation foncière, etc. La compétence économique appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis. Par ailleurs, lors de la concertation économique, des entreprises ont fait part de projets d'extension de bâtiments existants. Le PLU initie donc une réelle stratégie de développement économique dans le but de poursuivre et de renforcer cette dynamique, et ainsi permettre le maintien des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités économiques.

#### ❖ **Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique**

Le déploiement des moyens de communications représente un enjeu en termes d'attractivité pour le territoire communal, aussi bien envers les particuliers que les entreprises. C'est pourquoi il est prévu d'accompagner le développement des nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique à travers le règlement du PLU.

#### ❖ **Conforter la vocation économique du centre-bourg**

#### ❖ **Conforter les commerces, services de proximité existant**

#### ❖ **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**

La diversité des fonctions agrégées dans le centre-bourg de Saint-Mars-La-Jaille est un élément remarquable et permanent qui participe à la qualité du cadre de vie et du rayonnement du bourg (habitat, commerces, services, équipements publics). L'offre de commerces et services de proximité sont satisfaisants sur le territoire, elle permet de répondre à l'ensemble des besoins quotidiens de la population. L'activité commerciale se concentre en centre-ville et en périphérie, au sein d'une zone située au Nord du bourg. Néanmoins le développement de la périphérie ou sur d'autres communes constitue une réelle menace pour le centre-bourg de Saint-Mars-La-Jaille. Par ailleurs, le diagnostic a mis en exergue deux points de vigilance, d'une part le local vacant de l'ancien bar/hôtel/restaurant « Le Commerce » situé au cœur du centre-bourg qui nuit à l'attractivité commerciale, et d'autre part le manque d'établissements de restauration.

Dans ce sens, l'objectif du PLU est de trouver un équilibre entre les différentes zones à vocation économique, c'est-à-dire entre les zones d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, entrepôts, bureaux, la zone d'activité commerciale et l'offre commerciale du centre-bourg. Le commerce constitue une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire de Saint-Mars-La-Jaille, qualifiée de pôle commercial intermédiaire. Il contribue à l'animation de la vie locale, il participe au rayonnement économique du territoire et permet d'asseoir / de développer l'attractivité touristique. Face à ce constat, les orientations du PADD sont venues mettre en œuvre une stratégie de développement économique et réinterroger les principes d'organisation et de fonctionnement de l'appareil commercial, en lien avec l'objectif de redynamisation du centre-bourg nécessitant de faire converger différentes politiques (aménagement, déplacements et transports, économie, habitat). L'idée est à la fois de promouvoir un cœur de ville plus dense, réduisant, par l'intensité des fonctions, les déplacements et d'aménager selon des principes de renouvellement urbain.





---

❖ **Mener une stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones**

La volonté de la commune de Saint-Mars-La-Jaille est de mettre en place une réelle stratégie de développement économique initiée à l'échelle de l'intercommunalité afin de poursuivre et renforcer la dynamique économique du territoire. Les orientations définies au sein du PADD mettent en œuvre une stratégie économique basée sur la hiérarchisation, l'organisation et la spécialisation des zones par secteurs ou types d'activités. La mise en œuvre d'une telle stratégie permet, entre autres, de contribuer au développement équilibré de chaque espace économique et d'améliorer la lisibilité de l'offre d'accueil et d'attractivité du territoire.

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

Le patrimoine naturel (sentiers de randonnées, plan d'eau Les Lavandières ...) et le patrimoine historique de Saint-Mars-La-Jaille (église Saint-Médard, château de la Ferronnays, Ciré Braud, château d'eau Braud, piscine, ...) représentent un atout indéniable pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité touristique de la commune. Les activités et équipements de loisirs sont en quantité suffisante pour agrémenter un séjour. Le projet de PLU vise donc à développer ce potentiel touristique lié au tourisme « vert » par la diversification de l'offre d'activités et d'hébergements.

❖ **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**

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

❖ **Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal**

L'activité agricole constitue une ressource économique importante pour le territoire de Saint-Mars-La-Jaille et façonne fortement son paysage. En effet, le maintien de l'élevage est indispensable pour préserver la richesse biologique des coteaux. Aujourd'hui la commune doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations. Lors de la concertation avec les exploitants agricoles, des exploitants ont fait part de projets de développement et de successions à venir. De nombreux jeunes agriculteurs ont repris des exploitations agricoles familiales. Par ailleurs, il a été signifié des projets d'extension de bâtiments existants, de création de fosses ou autres aménagements. Certains exploitants pratiquent des activités telle que la vente directe à la ferme. Il est donc nécessaire de s'interroger sur les futurs projets de développement des exploitations mais aussi des successions à venir. Aussi, les orientations du PADD répondent aux enjeux soulevés par les agriculteurs.

Il s'agit, à travers le projet de PLU, de sensibiliser les acteurs, préserver le foncier agricole, limiter la fragmentation de l'espace, mutualiser les savoirs et équipements, anticiper les cessations, créer les conditions de la diversification de l'activité agricole. Dans ce sens, un zonage spécifique a été défini, accompagné de prescriptions propres, pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire.

❖ **Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de préserver la visibilité du centre-bourg**

La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille bénéficie d'une desserte routière satisfaisante avec un réseau de voiries structuré. L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire. A travers le PLU, il s'agit donc de renforcer la desserte communale et de prendre en compte ces éléments pour permettre une urbanisation réfléchie d'un point de vue sécurité routière.

❖ **Intégrer au projet d'aménagement du territoire la création du rond-point rue d'Ancenis (RD 878)**

Le diagnostic a soulevé plusieurs projets de création d'infrastructures routières afin d'améliorer l'accessibilité du territoire et renforcer la sécurité routière (rond-point rue d'Ancenis notamment, liaison (à l'étude) Chateaubriant - Ancenis). Ces projets ont été pris en compte dans le PLU afin d'assurer leur réalisation au fur et à mesure du développement urbain.



---

- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ....)**

Le territoire de Saint-Mars-La-Jaille présente une offre de nombreux petits espaces de stationnement ouverts au public. L'essentiel du stationnement est concentré dans le centre-bourg. Par ailleurs, elle dispose de deux aires de covoiturage matérialisées au niveau parking de l'ancienne gare et du parking du Super U. La densité du centre ancien permet de mutualiser l'usage de l'ensemble du parc de stationnement. Afin de répondre aux besoins, le PLU prend en compte la nécessité de réaliser des places de stationnement dans les futurs projets tout en favorisant des solutions moins consommatrices d'espaces, via la mutualisation par exemple.

- ❖ **Permettre de relier « Trocantons » au bourg de Saint-Mars-La-Jaille**
- ❖ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement**
- ❖ **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement**

Quand bien même l'automobile est le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. Ainsi, la commune dispose aujourd'hui de deux aires de covoiturage. Le projet de PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques de mobilité au fur et à mesure du développement urbain. Il s'agit de favoriser la pratique du covoiturage, des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes) ou encore, des transports en commun. Un emplacement réservé a été défini pour réaliser une liaison douce entre le bourg et l'EcoCyclerie « TroCantons ».

Dans le même sens, il s'agit, à travers le règlement d'organiser une offre de stationnement pour les vélos dans les futurs projets afin de permettre et d'encourager l'utilisation des modes actifs sur le territoire.

- ❖ **Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques**

Le diagnostic territorial met en lumière un traitement insuffisant des liaisons douces sur l'ensemble de la commune de Saint-Mars-La-Jaille. Quand bien même le bourg propose un certain nombre de cheminements exclusivement piétonniers, peu d'aménagements ont été réalisés pour encourager les modes doux et il n'est pas organisé de réseau de voies cyclables. Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille. L'objectif national étant la réduction de la production des gaz à effet serre, le projet de PLU favorise le développement des liaisons douces et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

- ❖ **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**

Une analyse des entrées de bourg a été réalisée au sein du diagnostic afin de mettre en lumière les difficultés actuelles (conflits d'usage, qualité des entrées, intégration paysagère insuffisante, etc). A titre d'exemple, l'entrée Sud en venant d'Ancenis (RD 878) ne fait pas l'objet d'un traitement paysager qui permette de marquer clairement l'entrée dans le bourg. Un projet de création d'un rond-point est en cours d'étude afin d'encourager une diminution de la vitesse et une meilleure desserte de la zone d'activités. Le PLU porte donc une attention particulière à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de bourg.

- ❖ **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**

Les risques liés à la sécurité routière ont été pris en compte dans le projet de PLU. Le diagnostic a mis en avant des conflits d'usage sur des voies principales et au niveau d'entrées de bourg. Par ailleurs, peu d'aménagements ont été réalisés à l'heure actuelle pour les modes doux et des problématiques de déplacements pour les piétons ou les vélos ont été communiqués. La circulation piétonne peut être freinée par des trottoirs pas toujours adaptés ou tout simplement absents. Ces difficultés amènent le PLU à anticiper et gérer ces risques pour assurer la sécurité des déplacements sur le territoire communal.



---

### **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**

---

- ❖ **Prévenir le risque de pollution des nappes**
- ❖ **Pérenniser les équipements de traitement des eaux usées sur la commune**
- ❖ **Préserver les ressources en eau**
- ❖ **Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles**

Le PADD suit les objectifs du Grenelle de l'Environnement, notamment celui de préserver la biodiversité et les milieux naturels. Le PADD vise également à réduire l'imperméabilisation des sols, à valoriser la présence de l'eau sur le territoire et à protéger la qualité des eaux et des milieux aquatiques par la préservation des éléments naturels y contribuant (zones humides, boisements, haies et talus).

Un programme de restauration des cours d'eau est en cours de mise en œuvre par la COMPA sur le bassin versant "Erdre amont 44" (du plan d'eau de Saint Mars-la-Jaille à Joué-sur-Erdre) sur la période 2017-2021.

Le risque d'inondation par remontée de nappe apparaît élevé sur une grande partie de la commune de Saint-Mars-La-Jaille, tout particulièrement sur les secteurs à proximité des cours d'eau traversant le territoire (Erdre, ruisseau de la Noue, ruisseau du Morillon). Le PLU veille donc à maintenir en bon état ces nappes superficielles et à concilier le développement de la commune avec cet objectif

La station d'épuration située sur la commune de Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-La-Jaille) traite les eaux usées des habitants ainsi que les eaux prétraitées des activités industrielles (groupement de 3 industriels sous l'appellation CMGE). La station d'épuration, datant de 1981, est de type « boues activées ». Sa capacité nominale est de 13 083 EH et sa capacité hydraulique est de 1200 m<sup>3</sup>/j. En 2017, la charge hydraulique moyenne était de (939m<sup>3</sup>/j) ; la charge organique moyenne de 45% (350 kg/j de DB05). Le PLU veille à la pérennisation des équipements de traitement des eaux usées afin de maîtriser la capacité des systèmes d'épuration collectifs avec le développement de l'urbanisation et ainsi les besoins futurs. Un travail est en cours par la commune, en collaboration avec la COMPA, afin d'améliorer la qualité de l'eau dans les années à venir.

- ❖ **Permettre des projets de production énergétique durable (solaire, bois-énergie, méthanisation)**
- ❖ **Favoriser les déplacements doux ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**
- ❖ **Optimiser la gestion des déchets**

Le PLU de Saint-Mars-La-Jaille prend en compte les conventions internationales de Kyoto, la COP 21, les Lois Grenelle et la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte en intégrant des objectifs pour réussir une transition énergétique économe et durable. La volonté de la commune réside dans la réduction des consommations d'énergie et le développement d'énergies renouvelables. La lutte contre le changement climatique a permis d'engager une réflexion sur l'aménagement du territoire, les transports, les modes de déplacements alternatifs, les formes urbaines.

Dans le respect du SRCAE et du PCAET, le PLU encourage l'installation et le développement des réseaux d'énergies renouvelables. Par ailleurs, un programme local de prévention des déchets a été mis en œuvre sur le territoire. En raison de l'apport de nouveaux habitants et du développement de la commune d'ici 2030, le projet intègre des règles visant à conforter la gestion des déchets et à poursuivre le tri sélectif et sa collecte dans les tissus urbains existants, ainsi que dans les secteurs d'urbanisation future.

- ❖ **Limitier la consommation d'espace naturel et forestier**
- ❖ **Préserver les espaces naturels supports de biodiversité et plus particulièrement les deux ZNIEFF de type 2, les deux espaces boisés classés, 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**



### ❖ **Préserver les éléments structurants du paysage**

Les objectifs du PADD en matière de préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques répondent aux directives européennes « Habitats, Faune, Flore » et « Oiseaux », aux Lois Grenelle de l'Environnement et à la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Ces dernières visent à protéger la biodiversité dans son ensemble, des espèces d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000, à la biodiversité ordinaire, à travers l'identification, la préservation et la restauration de la trame verte et bleue.

Saint-Mars-La-Jaille est traversée par plusieurs cours d'eau, dont l'Erdre, accompagnés d'une végétation spécifique aux abords qui constituent des corridors écologiques. Le principal réservoir de biodiversité identifié correspond à la forêt de Saint-Mars-La-Jaille au Nord du territoire où plusieurs espèces de cohérence de la trame verte et bleue ont été identifiées. Un secteur dégradé a été recensé au Nord-Est de la commune, il se caractérise par un faible recouvrement en haies et en boisements. Par ailleurs, des zones humides ont été identifiées sur le territoire communal, elles se situent principalement aux abords de l'Erdre. En raison de leurs rôles écologique et hydraulique avérés, le PLU prend en compte l'ensemble de ces milieux remarquables afin de les préserver et de conforter les continuités écologiques. Cet objectif de préservation du patrimoine naturel repose également sur l'objectif de lutte contre la consommation d'espace et le mitage urbain et de densification urbaine.

- ❖ **Intégrer les protections relatives au bâti d'exception : les monuments historiques**
- ❖ **Prendre en compte les perspectives visuelles identifiées sur le territoire**
- ❖ **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**
- ❖ **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**
- ❖ **Promouvoir la qualité du cadre bâti**
- ❖ **Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg**
- ❖ **Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées**

Le paysage naturel et bâti de Saint-Mars-La-Jaille constitue un facteur d'attractivité majeur du territoire. Saint-Mars-La-Jaille appartient aux « paysages de plateaux bocagers mixtes » en raison de la présence de plateaux bocagers de socles cristallins. Le territoire communal se caractérise par trois unités paysagères, les espaces boisés, les espaces ouverts de la vallée de l'Erdre, les coteaux pâturés. Outre ce paysage riche, la commune comporte de nombreux bâtis anciens de qualité ayant conservé leur empreinte traditionnelle, notamment au niveau des hameaux et dans le centre ancien du bourg. Deux édifices sont inscrits au titre des Monuments historiques, le château de la Ferronnays et la piscine de Saint-Mars-La-Jaille. D'autres éléments patrimoniaux sur le territoire communal sont également préservés et mis en valeur à travers le PLU (maisons ouvrières de la Cité Braud, le château d'eau Braud, le pont de la Charlotte).

Par ailleurs, des entrées de bourg sont d'ores et déjà qualitatives. Cependant, certaines d'entre elles demeurent perfectibles et doivent faire l'objet, soit de réhabilitation, soit d'une gestion plus rigoureuse afin de marquer clairement ces seuils et de mettre en valeur ces transitions qui influent considérablement sur la perception du territoire qu'ont les habitants et les visiteurs.

Ainsi, les orientations du PADD visent à améliorer la qualité du paysage naturel et bâti du territoire, support d'un cadre de vie de qualité et pérenne. Dans un objectif de développement durable et de réduction des consommations d'énergie, le PLU vise à promouvoir les constructions économes en énergie dans les futures opérations d'aménagement. Il s'agit donc d'accompagner les nouvelles pratiques de l'urbanisme et la diversité



---

des typologies du bâti, tout en veillant à limiter le risque de banalisation architectural du territoire communal à moyen / long terme.

- ❖ **Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous**
- ❖ **Conforter la commune de Saint-Mars-La-Jaille comme territoire de loisirs sportifs**
- ❖ **Soutenir la dynamique associative du territoire**

La valorisation des espaces de loisirs et de l'offre d'équipements pour tous est primordiale pour garantir la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune. Etant donné que le PLU vise à conforter la dynamique démographique, une attention particulière doit être apportée à la capacité des équipements de la commune. Ainsi, les orientations du PADD visent à pérenniser les équipements publics existants pour répondre aux besoins présents et futurs et à conforter l'offre de pratiques sportives et de loisirs.



---

## **Titre II : Cohérence des** OAP avec les orientations et objectifs du PADD

---

## Chapitre A : Justification des choix pour les OAP thématiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « *mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Elles sont établies dans le respect des objectifs du PADD : les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle.

Le PLU de Saint-Mars-La-Jaille comprend 3 OAP thématiques :

- la thématique Patrimoine ;
- la thématique Mobilité ;
- la thématique Transition énergétique.

### → 1.1 OAP Patrimoine

Saint-Mars-La-Jaille s'est saisie de cet outil pour concevoir un premier volet stratégique autour de la thématique du patrimoine. Ces grandes orientations stratégiques seront complétées, dans un second temps, par des orientations de secteurs portants sur des sites spécifiques.

Le choix de réaliser une OAP Patrimoine résulte de la volonté de la commune de préserver la qualité patrimoniale du bâti du centre-bourg historique, garante de l'identité du territoire. L'OAP encadre l'évolution des bâtis du bourg et la réalisation de projets d'aménagements ou de restauration, dans le respect du caractère architectural et patrimonial du bourg.

La définition du périmètre de l'OAP Patrimoine repose sur le projet du Périmètre Délimité des Abords du château de Saint-Mars-La-Jaille et de la piscine afin de veiller à une lisibilité et à une cohérence des protections applicables. Une analyse préalable des bâtis du centre-bourg a permis de définir les éléments caractéristiques du bâti traditionnel : encadrements des ouvertures en briques, encadrement en harpage, lucarne, modénatures au niveau de la corniche, épis de faîtage. Par ailleurs, des prescriptions relatives aux devantures commerciales ont été fixées afin de s'assurer de leur insertion qualitative dans l'environnement urbain. De telles dispositions participent à l'attractivité commerciale, et plus généralement à la redynamisation du centre-bourg.

*Exemples de bâtis traditionnels du centre-bourg historique de Saint-Mars-La-Jaille*



L'OAP Patrimoine traduit les orientations du PADD suivantes :

- 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.
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable.
- Conforter les commerces, services de proximité existants.
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.

### → 1.2 OAP Mobilité

L'OAP Mobilité apporte des éléments de réponse complémentaires afin d'articuler offre de mobilité et développement urbain. Elle poursuit plusieurs objectifs :

- Intégrer la thématique de la mobilité aux projets d'aménagement ;
- Développer le réseau de modes doux ;
- Diversifier les modes de déplacements ;
- Définir un équilibre entre mobilité, attractivité commerciale et qualité de l'environnement urbain et naturel ;
- Engager une réflexion sur la politique de stationnement.

La définition des préconisations s'appuie sur une étude des déplacements urbains à l'échelle de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille et d'une analyse de l'offre de mobilité sur le territoire communal au sein du diagnostic. L'ensemble des projets d'aménagement sont soumis à cette OAP.

Ainsi, des préconisations sont édictées afin, d'une part, mettre en place une mobilité durable au niveau local, et d'autre part, redynamiser le centre-bourg. Ces préconisations portent sur différents leviers : la requalification des entrées de bourg, la redéfinition du profil de certaines voies de dessertes, l'organisation du jalonnement et l'adressage à destination des poids-lourds, la réalisation et le traitement de liaisons douces.

L'OAP Mobilité traduit les orientations du PADD suivantes :

- Réaliser des aménagements en entrée de bourg qui participent à la limitation / régulation de la vitesse.
- Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement.
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement.
- Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques.
- Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre.

### → 1.3 OAP Transition énergétique

L'OAP Transition énergétique apporte des éléments de réponse afin de prendre en compte la transition énergétique dans les projets d'aménagements. La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille s'est également saisie de cet outil pour traduire la Trame Verte et Bleue urbaine au sein de futurs aménagements et d'en assurer sa fonctionnalité. Elle poursuit plusieurs objectifs :

- Intégrer la transition énergétique dans les projets d'aménagement ;
- Mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique pour un urbanisme économe en énergie ;
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- S'adapter aux vulnérabilités énergétique et climatique.

Ainsi, des préconisations sont édictées afin, d'une part, atténuer le changement climatique, et d'autre part, s'adapter au changement climatique. Ces préconisations portent sur différents leviers : la mobilité, la séquestration du carbone, les formes urbaines et la densité, les énergies renouvelables et les risques naturels. Par ailleurs, les recommandations relatives à la traduction de la TVB urbaine tendent à préserver la perméabilité de l'espace urbanisé, à protéger et renforcer les espaces verts au sein du bourg et à considérer la « nature en ville » comme de réels supports au bon fonctionnement de la trame verte et bleue





---

La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille souhaite accompagner les porteurs de projet dans la transition énergétique à travers le PLU. L'ensemble des projets d'aménagement sont soumis à cette OAP. L'OAP Transition énergétique vient traduire et compléter le PCAET de la COMPA (en cours d'élaboration).

L'OAP Transition énergétique traduit les orientations du PADD suivantes :

- Préserver et améliorer les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue.
- Favoriser le maintien d'espaces verts au sein des zones urbanisées.
- Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation et de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique.



## Chapitre B : Justification des choix pour les OAP sectorielles

*Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP sectorielles de Saint-Mars-La-Jaille ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.*

Article L. 151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Le PLU de Saint-Mars-La-Jaille compte 15 OAP sectorielles. Ces OAP visent à encadrer, dans le respect des objectifs du PADD, le développement des secteurs identifiés. Des réunions de travail sous forme d'ateliers ont été organisées avec la commission urbanisme pour définir les principes d'aménagement applicables au secteur concerné. Ce travail s'est inscrit dans le cadre d'une réflexion d'une urbanisation à long terme.

Objectifs poursuivis :

- Analyser l'ensemble des zones en extension puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP ;
- Engager une réflexion sur les îlots > 2 500 m<sup>2</sup> afin de décider de la nécessité de réaliser une OAP. Ainsi, lorsque le règlement écrit et graphique permet d'encadrer suffisamment l'aménagement du secteur concerné, aucune OAP supplémentaire n'a été réalisée.

Les réflexions engagées lors de l'élaboration des OAP ont porté sur les thématiques suivantes :

- **Urbanisme** : densité, mixité des logements, mixité des formes bâties, mixité des fonctions, implantations, volumétries ;
- **Déplacements** : liaisons douces, bouclage routier, typologie des voiries, stationnement, covoiturage, accès ;
- **Équipements** : espaces verts, placettes arborées, espaces de convivialité, ordures ménagères ;
- **Environnement / paysage** : gestion EP, plantations sur espace public, accompagnement végétal de la voirie, plantations sur parcellaire, continuités écologiques, protection faune/flore, points de vue et percées visuelles, éléments à conserver, topographie ;



- **Économie d'énergie** : énergies renouvelables, orientations des constructions.

En outre, le **schéma d'aménagement du bourg, réalisé en 2013**, a alimenté la réflexion sur l'aménagement de secteurs couverts par une OAP sectorielle et la définition des principes d'aménagement.

Pour chacun des secteurs d'extension, il a été réalisé une analyse préalable de leurs potentialités et de leur capacité réelle selon une échelle de densification (forte et faible) et une analyse des potentielles contraintes techniques (topographie, zones humides, recul imposé par rapport aux routes départementales ...).

Tous les secteurs d'extension ont fait l'objet d'une analyse supplémentaire sur le plan environnemental, ce qui a permis de définir des enjeux propres / circonstanciés et qui ont abouti à la définition de principes d'aménagement supplémentaires intégrés dans les OAP concernées.

### A. Justification du choix des secteurs

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

En fonction de la présence des réseaux en capacité suffisante, les secteurs ont été classés en 1AU ou en 2AU :

- Si les réseaux sont en capacité suffisante, le secteur a été classé en 1AU et une OAP sectorielle a été réalisée.
- Si les réseaux sont en capacité insuffisante, le secteur a été classé en 2AU, l'OAP sectorielle n'est pas obligatoire. Elle sera réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur (classement en 1AU).

Le périmètre des secteurs faisant l'objet d'une OAP sectorielle a été défini pour répondre notamment à l'orientation du PADD visant à engager des actions de renouvellement urbain et à modérer la consommation d'espace.

### B. Les différentes vocations des OAP sectorielles

Par leur localisation, leur vocation et leurs principes d'aménagement, les OAP sectorielles participent à la traduction des orientations du PADD.

- OAP en faveur du développement de l'habitat x10
- OAP en faveur du développement économique x5

Une des orientations majeures du PADD est la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, orientation qui s'intègre dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier. Ainsi, parmi les OAP sectorielles à vocation d'habitat, 4 sont situées au sein de l'enveloppe urbaine et participent donc à la traduction de cette orientation. Les objectifs d'aménagement de ces OAP visent le développement et le renouvellement urbain dans le centre-bourg et la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant un tissu urbain mixte de logements diversifiés.

Le développement d'une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques est également une orientation majeure du PADD. 5 OAP participent à la traduction de cette orientation.

### C. Le contenu des OAP sectorielles

Pour une meilleure compréhension et lisibilité, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de manière homogène.

- **Les éléments de contexte, diagnostic** présentant :
  - o Une fiche d'identité du secteur (le zonage du PLU: U / AU / A / N, la surface, la vocation actuelle de la zone, la propriété : Maîtrise publique / Maîtrise privée).
  - o Le fonctionnement urbain, accompagné d'une cartographie.
  - o Le contexte urbain et paysager dans lequel s'insère le secteur.
  - o Les modalités d'accès, de circulation et de réseau au droit de la zone.



- Les enjeux et objectifs sur le secteur.
  - **Les éléments de programme et les principes d'aménagement** exposant :
    - La surface de la zone.
    - La vocation principale du futur secteur aménagé.
- Pour les secteurs d'habitat :
- La densité minimale à respecter (il s'agit de la densité brute) ;
  - La production de logements locatifs sociaux ;
  - Les formes urbaines : habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif.
  - La programmation : Secteur d'urbanisation prioritaire / Secteur d'urbanisation secondaire.
- Les principes d'aménagement organisés en 3 thématiques : accessibilité et déplacements, organisation de l'urbanisation et patrimoine bâti et végétal.
  - La gestion des eaux pluviales.

Les orientations graphiques font l'objet d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles.

Pour une meilleure appréhension du contexte urbain et environnemental dans lequel s'inscrit le site, le fond de plan du diagnostic localise les éléments suivants : la morphologie urbaine et typologie d'habitat (bâti du centre-bourg / habitat pavillonnaire), les équipements de loisirs, le maillage hiérarchisé des voies, l'occupation du sol, les haies existantes.

A partir de ce diagnostic, chaque OAP décline des orientations graphiques et/ou des principes d'aménagements spécifiques en fonction du contexte du site.

**Les OAP sectorielles étant généralement définies bien en amont de la réalisation opérationnelle des projets, il a été fait le choix de ne retenir que les principes d'aménagement prioritaires en fonction des secteurs afin de laisser une marge de manœuvre et de négociation avec le porteur de projet le cas échéant.** Une OAP sectorielle trop précise pourrait s'avérer inadaptée lors de la réalisation effective du projet et engendrerait une évolution du présent PLU pour être modifiée.

## D. La programmation

### Densité

Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, des densités ont été fixées dans chacune des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Conformément au SCoT du Pays d'Ancenis :

- La densité minimale des secteurs en extension est de 20 logements/ha ;
- La densité minimale des secteurs en renouvellement urbain est de 25 logements/ha.

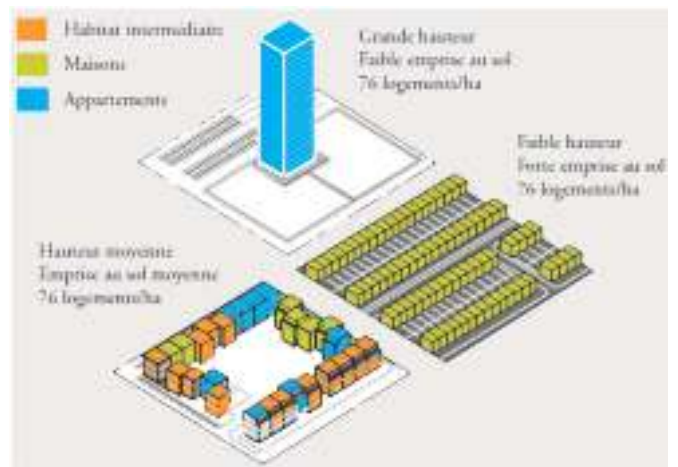
A titre exceptionnel, la densité minimale pour le Hameau de Torterelle est de 12 logements/ha afin de prendre en compte le contexte urbain et paysager existant.



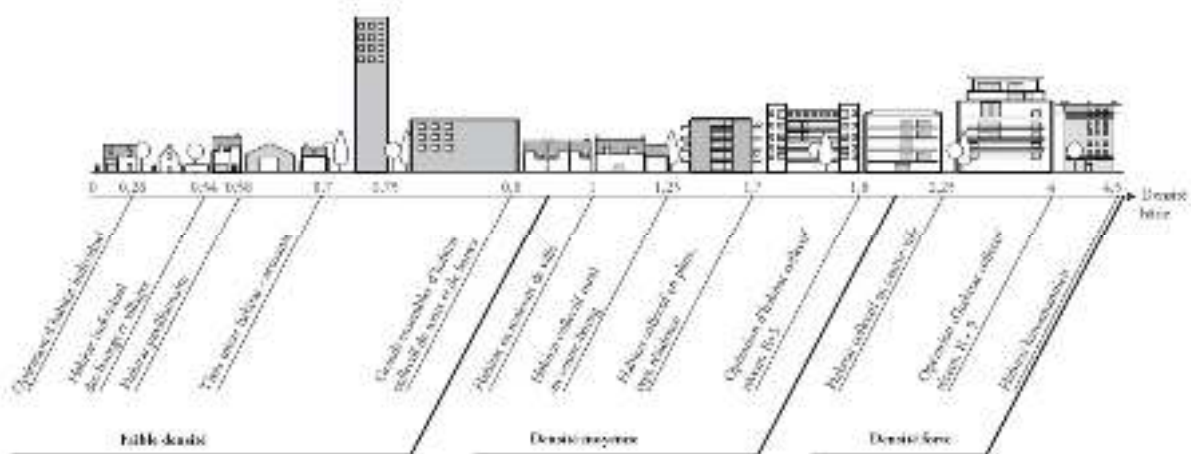
### Formes urbaines

Chaque OAP à vocation d'habitat précise la ou les forme(s) urbaine(s) préconisée(s) sur le secteur : habitat individuel, habitat intermédiaire, petit collectif. Lors des ateliers de travail, la recherche d'une offre de logements diversifiée par leur forme a été encouragée afin de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain.

Dans l'imaginaire collectif, la densité est synonyme de formes urbaines importantes de grande hauteur comme les tours ou les grands ensembles.



En réalité, les constructions les plus hautes ne sont pas les plus denses. Comme le montre le schéma ci-dessous, une même densité peut correspondre à différentes formes urbaines. Autrement dit, la densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques. Il n'y a pas non plus de lien automatique entre hauteur et forte densité mais c'est avant tout la compacité qui doit être mise en relation avec la densité. L'enjeu est alors de rechercher comment faire dense sans que cette densité soit perçue. Il s'agit donc d'agir sur le levier de la modularité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité du cadre de vie.



Une mixité des formes urbaines permet également de compenser les hauteurs d'un bâti à l'autre, de garantir l'ensoleillement de chacun, de préserver l'intimité des ménages. Pour faire évoluer la perception de la densité, il convient de trouver des contreparties en agissant sur la qualité architecturale et la qualité du cadre de vie. Cela passe par une mobilité facilitée et apaisée, le développement d'un maillage de liaisons douces dense et continu, la réalisation d'espaces végétalisés, le traitement des espaces publics, des opérations d'habitat de qualité. Aussi, les OAP sectorielles sont complétées par des recommandations relatives à la densité et aux différentes formes urbaines afin d'assurer des opérations d'aménagement de qualité.

### Programmation

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*



*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Le code de l'urbanisme est donc clair, les zones 2AU sont les espaces non dotés des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate. Aussi, afin de prioriser la localisation préférentielle de l'urbanisation, Saint-Mars-La-Jaille a mis en place un échancier de l'ouverture à l'urbanisation au sein des zones 1AU. Les zones 1AU sont qualifiées, notamment au regard de leur localisation, de leur maîtrise foncière, en secteur prioritaire (1) ou en secteur secondaire (2). La règle est la suivante : « L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'urbanisation secondaire sera accordée dès la commercialisation de 70% des lots situés sur les secteurs Saint-Fernand, Les Huguenots et La Léverie. ». Bien que la délimitation des zones AU répond aux objectifs de développement à horizon 2030, l'instauration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation permet de maîtriser les rythmes de développement du territoire.



## E. Les principes d'aménagement

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

### Habitat

Orientations du PADD traduites par les principes d'aménagement en matière d'habitat :

- Accompagner une dynamique de croissance positive 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.

Principes d'aménagement graphiques	Principes d'aménagement écrits
 Privilégier un habitat intermédiaire	;
 Privilégier un habitat individuel	;

Le développement de l'habitat doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins et d'anticiper les opérations de densification.

Une offre de logements diversifiée est un moyen d'offrir une possibilité de parcours résidentiel complet sur la commune, d'accueillir une population recherchant une offre locative adaptée et d'anticiper le vieillissement de la population et le phénomène de desserrement des ménages. Il s'agit de favoriser le développement de la mixité de l'habitat et d'encourager la production de logements inférieurs à 5 pièces. Ainsi, la commune a fait le choix d'indiquer graphiquement au sein de secteurs en renouvellement urbain où il serait favorable de privilégier un habitat individuel et un habitat intermédiaire (OAP 4 – Secteur Saint-Fernand ; OAP 5 – Secteur La Croix Letort).

### Transports et déplacements

Orientations du PADD traduites par les principes d'aménagement en matière de transports et déplacements :

- Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de préserver la visibilité du centre-bourg.
- Permettre de relier « Trocants » au bourg de Saint-Mars-La-Jaille.
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement.
- Intégrer les modes de déplacement alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement.
- Réaliser des aménagements en entrée de bourg qui participent à la limitation/régulation de la vitesse.
- Permettre l'aménagement des voiries et intersections dangereuses sur le territoire.



Principes d'aménagement graphiques	Principes d'aménagement écrits
Liaison douce de qualité	Basculer les accès locaux en sous-emplacement de la route nationale
Liaison douce à créer	
Accès	Prévoir un accès principal sur...
Accès à créer	Empêcher la réalisation d'un accès « à la dérive »
Autour de la route à créer	Accompagner la réalisation de la route sur...
Carrefour / intersection à aménager	
Élargissement prévu de la route	

Lors des ateliers de travail, une attention particulière a été portée sur la desserte de chacun des secteurs faisant l'objet d'une OAP et le traitement des accès. Ce travail s'est inscrit dans le cadre d'une réflexion d'une urbanisation à long terme. Des principes d'aménagement ont ainsi été définis en prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus pertinent, les enjeux sur le site.

Lorsque cela s'est révélé nécessaire, des emplacements réservés ont été créés pour s'assurer de la mise en œuvre de ces principes d'aménagement (OAP 9 – Secteur des Huguenots ; OAP 13 ZACOM).

Conformément à l'objectif du PADD visant à conforter le maillage hiérarchisé des voies, les principes d'accès et de desserte permettent d'assurer une desserte locale de qualité et une connexion du site au tissu urbain existant afin d'éviter toute fracture territoriale. A une moindre échelle, il s'agit également de garantir une porosité et de créer et renforcer les liaisons inter-îlots. L'inscription de ces principes vise à garantir l'insertion harmonieuse de l'aménagement projeté et, plus globalement, à intégrer les enjeux de la mobilité dans les projets d'aménagement. Pour des raisons de sécurité, les accès sur les routes départementales ont été limités, voire interdits sur certains secteurs (OAP 2 – Secteur La Basse Cour).

Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour développer et renforcer le maillage de cheminements doux. Il s'agit de répondre aux enjeux d'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité. Ainsi, chacun a la possibilité de se déplacer et d'accéder au centre-bourg, aux commerces et services, aux équipements structurants. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamisation des centralités, à la construction de nouveaux logements, au maintien des commerces de proximité.

A titre d'exemple :

- L'OAP 3 Secteur Hameau de Torterelle prévoit la réalisation d'une liaison douce reliant le bourg de Saint-Mars-La-Jaille à l'EcoCyclerie Trocants.
- L'OAP 4 Saint-Fernand prévoit la réalisation d'une liaison douce traversante afin d'intégrer le projet dans l'environnement existant et de connecter le site aux commerces, services et équipements du bourg.

### **Aménagement – Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Orientations du PADD traduites par les principes d'aménagement en matière d'aménagement :

- Prendre en compte les perspectives visuelles identifiées sur le territoire.
- Préserver les espaces naturels supports de biodiversité, ainsi que leurs fonctionnalités.
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.
- Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg.
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées.



Principes d'aménagement graphiques	Principes d'aménagement écrits
	Prévoir une l'articulation en cohérence avec l'aménagement immédiat (orientation des constructions, présence de murs...)
	Créer un horizon bâti d'origine...
	Privilégier une implantation des constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers l'est et l'ouest)
	Privilégier des constructions simples et sobres
	Veiller à une intégration paysagère des constructions
	Conserver les vues sur...
Organisation d'un espace arboré	Amorcer le nouveau quartier par la création de placettes arborées de lignes d'arbres et d'alignements
Usages de résilience à aménager	Aménagement d'un bassin de rétention, bassin d'orage
Haies bocagères à conserver	Maintenir les haies bocagères existantes
Travaux paysagères à réaliser / Créer un espace tampon	Créer une ligne de végétation d'espaces locaux (allées, etc.)

Dans chaque OAP à vocation d'habitat est inscrit, en complément du règlement écrit, un principe lié à l'implantation des constructions en fonction de l'orientation solaire optimale dans un objectif de réduction des consommations d'énergie.

En outre, des OAP définissent des principes d'implantation des nouvelles constructions afin d'assurer une cohérence d'aménagement avec l'environnement immédiat (OAP 1 – Secteur Champ du Puits ; OAP 10 Secteur de la Gare). Il s'agit de prendre en compte la typologie urbaine des quartiers avoisinants ou des éléments de bâti présentant une qualité architecturale ou patrimoniale avérée tels que les murs en pierre, etc. Les porteurs de projet devront prendre en compte ces éléments afin d'assurer une qualité du cadre de vie au sein du secteur.

La commune a pris le parti d'inscrire un principe écrit et/ou de localiser un ou des espace(s) vert(s) à réaliser au sein du secteur (OAP 3 – Hameau de Torterelle ; OAP 4 – Secteur Saint-Fernand ; OAP 5 – Secteur La Croix Letort). En fonction du contexte, ce traitement en espace vert répond à différents objectifs : placette arborée, espace tampon paysager, jardins partagés.

Dans les OAP à vocation d'activités économiques est indiqué un principe selon lequel il doit être privilégié les constructions simples et sobres. Cette disposition vise à améliorer la qualité des silhouettes des constructions au sein des zones d'activités et, ainsi, garantir leur insertion qualitative, d'autant plus qu'elles sont implantées en entrée de bourg. Dans le même sens, des OAP prévoient la réalisation ou la restauration de transition paysagère aux abords des zones d'activités afin de réduire les nuisances visuelles et sonores (en particulier par rapport aux quartiers d'habitat à proximité) et de préserver les entités paysagères propres au territoire.

Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour prendre en compte les risques liés à la sécurité routière et assurer de bonnes conditions de sécurité concernant les accès et la voirie (OAP 3 – Hameau de Torterelle – OAP 8 – Secteur La Léverie). Dans le même sens, les projets d'infrastructures routières ont été intégrés dans les OAP (OAP 8 – Secteur de La Léverie – OAP 13 ZACOM).

Afin de garantir la qualité environnementale, les OAP visent à assurer lors de l'aménagement du secteur d'une bonne prise en compte de l'environnement dans lequel il s'inscrit, de la préservation du fonctionnement écologique et de la protection et maintien des éléments naturels tels que les haies bocagères (OAP 10 Secteur de la Gare – OAP 13 ZACOM).





---

# **Titre III : Justification** de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

---



---

Le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille a été divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Pour l'ensemble des zones, à travers les articles 3 et 4, le règlement assure les conditions de desserte optimales des terrains en imposant leur compatibilité avec l'opération d'aménagement projetée. Il assure également de bonnes conditions de sécurité concernant les accès et la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Le règlement impose également la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de répondre à l'objectif d'amélioration de la couverture internet exprimé dans le PADD, il est prévu, à l'article 16, la réservation d'un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Pour l'ensemble des zones, la hauteur maximale des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Ce point de mesure est relativement adapté aux terrains en pente car il laisse moins de marge concernant la hauteur de façade, ce qui permet une meilleure intégration paysagère de la construction. En cas de terrain en pente, cela nécessitera la réalisation d'un décaissement mais, dans tous les cas, la construction sera intégrée dans un volume ayant comme base l'assiette de la construction et comme hauteur maximale, en tout point de la construction, celle définie dans le règlement.

**Lors de l'élaboration du règlement écrit, il a été engagé une réflexion à l'échelle de la commune nouvelle des Vallons-de-l'Erdre afin d'assurer une harmonisation avec les documents d'urbanisme de l'ensemble des communes déléguées.**



# Chapitre A : Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

## A. La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Il s'agit de dispositions qui prévalent à celles inscrites au sein du PLU au titre de législations spécifiques. Cette partie sert d'aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme et de rappel aux porteurs de projets. Les dispositions indiquées ne sont en aucun cas exhaustives. Il s'agit :

- D'articles du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public et qui restent applicables nonobstant les dispositions du PLU ;
- Les dispositions relatives au patrimoine archéologique ;
- Les règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles ;
- Les adaptations mineures ;
- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an ;
- La restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Les travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur ;
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre ;
- Le permis de démolir ;
- L'édification de clôtures ;
- Le défrichement des terrains boisés non classés.

## B. Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

### B.1 → Espaces boisés classés

D'après l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ».

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

#### Traduction PADD :

- 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.
- Préserver les éléments structurants du paysage.

Le PADD entend protéger les espaces boisés et maintenir et favoriser les connexions de la trame verte entre les espaces boisés (réservoirs de biodiversité) via la conservation et la plantation de haies bocagères. En application de ces orientations, le règlement identifie en EBC des bois, forêts, parcs, alignements d'arbres,



arbres isolés, haie ou réseau de haie à conserver, à protéger ou à créer. En effet, ces espaces boisés assurent des rôles de connections écologiques entre les réservoirs de biodiversité et participent à la qualité paysagère du territoire.

L'ensemble des EBC présents au sein du PLU ont été repris dans un premier temps en y appliquant ensuite la méthodologie suivante :

- La suppression des EBC lorsqu'il est constaté une absence effective de boisement ;
- La suppression des EBC couverts par un Plan Simple de Gestion (PSG) ;
- La suppression des EBC localisés au sein de l'ensemble des zones humides afin de permettre la réouverture de ces zones ;
- La suppression des EBC localisés au sein de périmètres couverts par des servitudes d'utilité publiques où une protection des boisements est incompatible avec la gestion de la SUP (exemple I4).

Sur le plan de zonage, les EBC sont repérés par ce motif suivant :



Le règlement du PLU permet la préservation de ces espaces et précise qu'en limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés.

## B. 2 → Les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

### Traduction PADD :

- 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.
- Préserver les éléments structurants du paysage.
- Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti.



En complément de la prise en compte des boisements, un inventaire des haies a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal conformément à la méthodologie édictée par le SCoT du Pays d'Ancenis. Au total c'est près de 85km de haies bocagères qui ont été recensés. A partir de cet inventaire, un travail de hiérarchisation des haies a été réalisé en fonction de leur rôle et ainsi proposer pour chaque haie la préconisation de protection la plus appropriée. Toutes les haies identifiées sont repérées sur le plan de zonage en tant qu'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Aussi, 4 types de prescriptions sont édictées :

- Des prescriptions de type 1 strictes et applicables aux haies/talus qui jouent le rôle de corridor écologique ou qui participent à la protection contre l'érosion (haies à fonction biologique majeure, haies à fonction hydraulique majeure, haies à double fonctionnalité). 
- Des prescriptions de type 2 relativement protectrices et applicables aux haies/talus qui jouent le rôle de corridor écologique ou qui participent à la protection de l'érosion. En effet, il s'agit de haies qui ont un enjeu écologique ou hydraulique moindre (haies à 



fonction biologique forte, haies à fonction hydraulique dégradée, haies à fonction économique importante).

- Des prescriptions de type 3 souples et applicables aux haies à fonction paysagère secondaire ou aux haies à faible intérêt économique. 
- Des prescriptions de type 4 applicables aux boisements qui ne sont pas classés en espaces boisés classés mais qui méritent tout autant d'être protégés ainsi que leurs abords. 

Par ailleurs, le règlement écrit impose pour tout bâtiment nouveau un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement afin de ne pas compromettre ces éléments paysagers. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

### B. 3 → Les éléments bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

#### Traduction PADD :

- Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti.
- Protéger et valoriser la Cité Braud.
- Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire.
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.

Outre le patrimoine paysager, le PLU met en valeur le petit patrimoine remarquable, témoin de l'Histoire et de l'identité du territoire communal. Sont repérés aux documents graphiques en tant que bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme les édifices présentant un intérêt architectural et patrimonial. Les éléments identifiés correspondent à des bâtis en pierre, des manoirs, des calvaires, l'église du centre-bourg, les maisons ouvrières de la Cité Braud, etc. Des prescriptions réglementaires sont associées à ce repérage sur le zonage du PLU pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Le recensement des éléments de bâtis et urbains a été réalisé sur la base des connaissances territoriales de la commission urbanisme de la commune et à la lumière d'un faisceau de critères :

- - le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ;
- - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés ;
- - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- - la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- - l'architecture de l'édifice ;
- - l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Sur le plan de zonage, les éléments bâtis remarquables sont repérés par ce motif suivant : 

Le règlement du PLU interdit la destruction des éléments identifiés et précise les dispositions à suivre afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

La liste des éléments bâtis remarquables est annexée au règlement.



Calvaire / Ecole Saint Fernand

#### B. 4 → Les zones humides

Conformément à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »*

#### Traduction PADD :

- Préserver les ressources en eau.
- 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, notamment celles situées le long de l'Erdre et de la Noue.

Les zones humides présentes sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille sont repérées sur le règlement graphique du PLU par une trame spécifique. Un travail de localisation des zones humides a été mené dans un premier temps au regard du SAGE Estuaire de la Loire, puis une analyse plus poussée, répondant à la Loi sur l'Eau, a été réalisée sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation (*étude réalisée par le bureau d'études ENVOLIS et annexée au présent rapport de présentation – 3 tomes*). La méthode utilisée intègre les éléments de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 (modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009), en application des articles L. 214-7 et R2111-108 du code de l'environnement. Le principe est que toute zone humide identifiée est protégée par le PLU quel que soit son rôle.

Des prescriptions réglementaires sont associées à ce repérage sur le zonage pour assurer leur préservation et leur mise en valeur. Ainsi, toutes constructions, installations et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements du sol, sont interdits. Le règlement écrit prévoit des exceptions sous réserve du respect de certaines conditions.

Sur le plan de zonage, les zones humides sont repérées par la trame suivante :





## B. 5 → Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés* » aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Traduction PADD : L'identification de ces emplacements réservés contribue au développement de la commune déléguée et répond, de manière générale, à l'ensemble des objectifs fixés au sein du PADD.

Comme des projets d'intérêt général traduisant des objectifs du PADD pourraient être compromis par un autre projet, le PLU délimite un certain nombre d'emplacements réservés afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'aménagement défini par l'emplacement réservé. Cet outil est mobilisé lorsque le besoin de la collectivité bénéficiaire est précisément défini, notamment en termes d'emprise foncière. Le règlement graphique comporte 10 emplacements réservés.

Sur le plan de zonage, les emplacements réservés sont repérés par la trame suivante :



Le règlement du PLU interdit aux travaux ou constructions réalisés au sein de ces espaces, de compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

La liste des emplacements réservés figure ci-après.

Liste des emplacements réservés :

N°	Description	Superficie(m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
ER 01	Classement de la voirie	3 828	Commune
ER 02	Installation de tables, bancs, et liaison douce	6 240	Commune
ER 03	Liaison entre la RD676 et la RD68	6 512	COMPA
ER 04	Séparation des routes et création au niveau du boulevard de la République	205	Commune
ER 05	Création d'une liaison douce	1 642	Commune
ER 06	Liaison Châteaubriand-Ancenis	13 401	Conseil Départemental
ER 07	Création d'une liaison douce	132	Commune
ER 08	Création de jardins familiaux	4 252	Commune
ER 09	Bassin de rétention des eaux pluviales	1 221	COMPA
ER 10	Bassin de rétention des eaux pluviales	652	COMPA
ER 11	Bassin de rétention des eaux pluviales	1 241	COMPA
ER 12	Bassin de rétention des eaux pluviales	1 631	COMPA

Éléments de précision concernant certains emplacements réservés :

- ER 1 : il s'agit d'élargir la voirie existante, suite à l'abandon de la réalisation du contournement à l'ouest du bourg ;
- ER 3 : la liaison permettra de faciliter l'accessibilité à la zone d'activité Erdre/Croissel ;
- ER 5 : il s'agit d'un projet de création d'une liaison douce entre le bourg et l'écocyclerie ;
- ER 6 : projet de contournement du bourg afin de créer une liaison Châteaubriand-Ancenis. La poursuite du tracé est actuellement à l'étude. Aussi les faisceaux projetés ne font pas l'objet d'emplacements réservés à ce jour.
- ER 9 à 12 : création de bassin de rétention des eaux pluviales en lien avec les besoins identifiés lors de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales parallèlement au présent PLU.

## B. 6 → Le périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »



---

Traduction PADD :

- Conforter la vocation économique du centre-bourg.
- Conforter les commerces, services de proximité existants.
- Permettre la reconquête des locaux vacants.

La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille est dotée d'un centre-bourg dynamique accueillant une offre satisfaisante de commerces et services de proximité qui fédère l'essentiel de la vie sociale et économique. Néanmoins le diagnostic met en exergue deux points de vigilance, le local vacant de l'ancien bar/hôtel/restaurant « Le Commerce » qui nuit à l'attractivité du centre-bourg et le manque d'établissements de restauration sur le territoire. La stratégie économique de la commune repose sur la spécialisation et l'organisation des zones à vocation économique et sur la préservation des commerces en centre-bourg.

Aussi, un périmètre a été défini sur le plan de zonage qui comprend le centre-historique où sont implantés la majorité des commerces et services de proximité de la commune (rue d'Anjou, rue de l'Industrie, place du Général de Gaulle, place du Commerce).

Bien consciente qu'un commerce transformé en logement ne retrouvera vraisemblablement jamais sa vocation initiale, la collectivité précise dans le règlement du PLU que les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée vers la destination « habitation » sont interdits au sein de ce périmètre afin de maintenir une mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg, et ainsi garantir son attractivité.

### **B. 7 → Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 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.* »

Traduction PADD :

- Favoriser la pérennité des exploitation agricoles.
- Accompagner les mutations de l'agriculture.
- Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire.
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.

Cet outil permet de préserver des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial en élargissant leurs usages et en permettant leur rénovation. Un inventaire précis des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé, des critères complémentaires à ceux du code de l'urbanisme ont été définis en collaboration avec la commission d'urbanisme afin d'affiner le travail d'identification. L'ensemble des bâtis identifiés sont repérés sur le plan de zonage.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- insertion dans le paysage environnant ;
- respect des règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural ;
- raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité ;
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- possibilité de créer deux places de stationnement (hors voies et emprises publiques) ;






- bon état du bâtiment (notamment existence de plus d'un cinquième des murs du bâtiments sur lequel porte le projet la moitié de sa toiture).

Le principe retenu est d'autoriser le changement de destination d'un bâti dès lors qu'il est situé hors d'une exploitation agricole. Cela signifie que le bâtiment doit être situé à une distance minimale de 100m de tout bâtiment à usage agricole. Néanmoins, le changement de destination peut être autorisé si un tiers se situe déjà au sein desdits 100m, sans pour autant aggraver cette distance (par exemple, un tiers se situant d'ores et déjà à 50 m d'une exploitation agricole, un second tiers pourra s'installer mais sans aller au-delà des 50 m).

Sur le plan de zonage, les éléments bâtis remarquables sont repérés par ce motif suivant :

La liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination est annexée au  règlement écrit accompagnée de fiches descriptives. Ces fiches descriptives sont également annexées au présent rapport de présentation.

Des règles propres aux bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont édictées dans le règlement écrit. Les destinations et sous-destinations autorisées suite à une demande de changement de destination sont énoncées au sein de chaque zone ou secteur concerné.

## **B. 8 → Périmètres d'attente de projet définis au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 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.* »

Un périmètre d'attente de projet a été défini sur les secteurs d'extension de la ZAE du Croissel dans l'attente d'un projet global d'aménagement sur la zone d'activités. La COMPA est actuellement en train de mener un travail pour avoir connaissance de l'ensemble des besoins sur la ZAE. Le projet d'aménagement devra être défini en intégrant l'ensemble des enjeux et contraintes présents sur site, à savoir :

- Des exploitants agricoles cultivent des parcelles au Sud et à l'Est de la zone d'activités.
- Une ancienne porcherie est située à proximité immédiate de la ZAE.
- Au vu du réseau viaire actuel, une extension de la ZAE à l'Est pourrait engendrer des difficultés d'accessibilité. Néanmoins, la création d'un rond-point rue d'Ancenis assurera une meilleure desserte dans l'éventualité d'une extension vers le Sud et participera à renforcer la sécurité routière.
- S'assurer que le développement de la ZAE n'engendrera pas de nuisances supplémentaires par rapport aux habitations existantes.

Au regard de ces différents éléments, le choix a donc été fait de définir un périmètre d'attente de projet pour encadrer le développement futur de la zone d'activités et structurer l'offre.

## **B. 9 → Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées**

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.



Cette disposition a été précisée suite à la suppression du périmètre inconstructible de 100 mètres aux abords des systèmes d'assainissement des eaux usées.

#### **B. 10 → Les périmètres soumis à des OAP au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs couverts par une OAP sont identifiés sur le plan de zonage.

#### **B. 11 → Bande inconstructible permettant de prendre en compte le risque inondation**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :


1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. ».

#### Traduction PADD :

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

Afin de prendre en compte dans le PLU le risque inondation, et pour une plus grande lisibilité et compréhension pour les pétitionnaires, une bande inconstructible a été définie sur le secteur d'urbanisation future de la Gare (secteur 1Aub\_i / OAP 10). En conséquence, le règlement écrit interdit toute construction ou installation au sein de cette bande. Des recommandations complémentaires sont inscrites dans l'OAP.

Sur le plan de zonage, la bande inconstructible est repérée par la trame suivante : 

### **C. Les dispositions réglementaires relatives au stationnement**

#### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au stationnement

- Diminuer l'impact du stationnement ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement.

#### Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En lien avec les constats du diagnostic, les pratiques des déplacements et la structuration du réseau de transport en commun sur le territoire, l'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture individuelle notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (vélo, ...) et d'optimiser les stationnements.

Le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- L'incitation à la mutualisation des stationnements dans les programmes d'aménagement d'ensemble ;
- Des obligations portant sur le stationnement des vélos.

Les règles ne sont pas édictées par secteur ou par zone mais en fonction des destinations et sous-destinations des constructions. C'est la destination ou sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement, hors cas précis (lors de projets de renouvellement urbain ou au sein du bourg historique par exemple).

Les règles en matière de places de stationnement prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire, en particulier pour les déplacements domicile-travail. Aussi, concernant le logement, la règle



principale est la suivante : 2 places de stationnement par logement. Néanmoins, afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification du centre-bourg, une règle plus souple a été retenue pour le secteur Ua : 1 place de stationnement par logement.

Des dispositions particulières s'appliquent :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, dès la création de 3 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements afin de réaliser des places « visiteurs » au sein des nouveaux quartiers.
- Rappel des dispositions réglementaires spécifiques pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires et l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Lors de la réalisation de places de stationnement mutualisées (moins consommatrices d'espace), les places minimales requises sont diminuées.

Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.

Des dispositions particulières précisent également les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extension, ...) afin de permettre leur évolution en prenant en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public. » En effet, imposer un nombre de places minimum de stationnement, pour les commerces par exemple, au regard de la surface de vente ou de la surface de plancher s'avère être, dans de nombreux cas, inadapté (les besoins ne seront pas les mêmes en fonction du type de commerce, de la présence ou non d'alternatives existantes à l'usage de la voiture, ...). Néanmoins, un minimum de 0,5 place par logement ou par chambre a été imposé pour les sous-destinations « Hébergement » et « Hébergement hôtelier et touristique » afin de répondre aux besoins générés selon les types d'hébergement.

Des emplacements dédiés au stationnement des cycles sont imposés pour les logements dès la création de plus de 8 places de stationnement véhicule et pour les bureaux dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule. Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « locaux et bureaux accueillant du public, administrations publiques et assimilés », une réflexion doit être menée quant au nombre de places de stationnement vélo engendrés par le projet au regard des besoins des employés et des clients (règle qualitative).

Le règlement fixe par ailleurs des règles relatives au contenu et à l'aménagement des aires de stationnement.

## **D. Les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au domaine routier départemental :

- Intégrer les dispositions issues du règlement de voirie départementale.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux accès sur voie départementale, aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales et aux clôtures en bordure de route départementale, conformément au règlement de voirie départemental (Schéma Routier adopté le 25 juin 2012).

En effet, afin de garantir les fonctions premières du réseau routier départemental et de répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil départemental a approuvé en 2012 le schéma routier départemental, complété en 2014 par un règlement de la voirie. Des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) sont édictées en fonction de leur catégorie. Par ailleurs, il fixe des prescriptions concernant les accès et les clôtures en bordure de route départementale afin d'assurer la sécurité des usagers et de ne pas dégrader les conditions de visibilité.



## **E. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives aux affouillements et exhaussements :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Limiter les modifications des terrains aux nécessités.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Les affouillements et exhaussements doivent être justifiés par des nécessités liées aux futures constructions ou aménagements, dans le cas de réalisation de routes et aménagements routiers annexes, de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel. Le but étant de limiter au maximum les modifications du sol naturel des terrains.

## **F. Les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives à la prise en compte du risque inondation :

- Des règles identiques pour toutes les zones du PLU ;
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels.

Le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille est traversée par l'Erdre, rivière soumise à des variations récurrentes de son niveau qui provoquent de fréquentes inondations de zones urbanisées. L'atlas des zones inondables de l'Erdre définit les différents lits de la rivière, lit mineur, lit moyen, lit majeur et enfin lit majeur exceptionnel.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives au Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021. Une distinction est opérée entre les zones non urbanisées exposées au risque inondation et les zones urbanisées inondables.

- Sauf exceptions, est interdite toute urbanisation nouvelle dans les espaces non urbanisés de la commune situés au-dessous de la cote retenue de 28,50 m (NGF/IGN69).
- Concernant les zones urbanisées inondables de la commune, des règles d'urbanisme propres sont définies au regard de la cote retenue de 28,50 m (NGF/IGN69).

Sur le plan de zonage, l'indice qualitatif « \_i » est utilisé pour identifier les secteurs concernés par les dispositions de l'atlas des zones inondables de l'Erdre.

## **G. Les dispositions spécifiques pour les secteurs présentant un intérêt patrimonial**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives à la prise en compte du risque inondation :

- Des règles identiques pour toutes les zones du PLU ;
- Définir des règles écrites spécifiques complémentaires aux dispositions figurant au sein de l'OAP Patrimoine.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Des dispositions spécifiques relevant du règlement écrit ont été définies pour les secteurs intégrés au périmètre de l'OAP patrimoniale. Ces dispositions concernent les façades ainsi que les toitures et sont motivées par le caractère patrimonial que revêtent les secteurs concernés.

Sur le plan de zonage, l'indice qualitatif « \_p » est utilisé pour identifier les secteurs concernés.



---

## Chapitre B : Les dispositions générales applicables aux zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

### Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles :

- Densification ;
- Mixité fonctionnelle ;
- Mixité sociale.

Dans le PLU de Saint-Mars-La-Jaille, la zone urbaine est composée de quatre secteurs : Ua, Ub, Ue, Ul comprenant des sous-secteurs.

### **A. Le secteur Ua**

#### **A. 1 → Caractéristiques du secteur Ua**

Le secteur Ua, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis anciens et denses de la commune. Il est également destiné à accueillir des commerces, services et activités (compatibles avec le voisinage d'habitations) qui contribuent à l'attractivité de la centralité.

Le centre historique s'est développé autour du point de convergence de la RD 33 et la RD 878. Il s'organise de façon structurée au niveau de trois rues : rue du Château, rue d'Anjou, avenue Charles-Henri de Cosse Brissac. Ce secteur est caractérisé par une urbanisation linéaire le long des voies ouvertes à la circulation automobile créant des fronts bâtis, un bâti dense, des jardins positionnés en arrière, le faitage des constructions parallèle à la voie.

Le secteur Ua comprend l'indice « \_p » correspondant au secteur couvert par l'OAP Patrimoniaire qui édicte des prescriptions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions. En outre, l'indice qualitatif « \_i » pour les secteurs présentant des risques d'inondation s'applique sur certains espaces au sein du secteur Ua.

#### **A. 2 → Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Conforter la vocation économique du centre-bourg ;
- Conforter les commerces, services de proximité existants ;
- Permettre la reconquête des locaux vacants (notamment l'ancien bar/hôtel/restaurant « Le Commerce ») ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable.



### A. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat dense, ordre continu, alignement par rapport à la voirie, hauteur plus importante que les extensions urbaines récentes.

Ces espaces incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Par rapport au zonage antérieur, le secteur Ua a été conforté puisque la zone NHi couvrant la zone du bourg située en zone inondable a été supprimée et intégré dans ce secteur. L'idée est d'assurer une harmonisation et une meilleure lisibilité de la réglementation applicable aux espaces à vocation principale d'habitat et présentant la même morphologie urbaine.

### A. 4 → Justification du règlement

#### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur Ua :

- Maintenir les fronts urbains le long des rues du centre-bourg historique ;
- Favoriser la densification de l'espace urbain ;
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein d'espaces bâtis ;
- Intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Edicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.

#### Justification de la réglementation applicable au secteur Ua :

Le secteur Ua couvre le tissu urbain ancien de la commune, correspondant au centre historique, dans lequel une mixité des fonctions urbaines existe et est recherchée. Ainsi les articles 1 et 2 visent à autoriser ou à autoriser sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. Cette réglementation s'inscrit dans le raisonnement du PADD qui vise à faire converger l'ensemble des politiques (habitat, économie, urbanisme, mobilité, services, etc) pour assurer le dynamisme de la centralité et rendre attractif le centre-bourg. L'enjeu de mixité fonctionnelle permet d'accompagner la densification du tissu urbain. Cela suppose de rapprocher les différentes fonctions urbaines dans un objectif de courtes distances, et in fine de réduire les déplacements motorisés et par conséquent les émissions de gaz à effet de serre. Cet enjeu a également une conséquence sur le dynamisme commercial en assurant une meilleure visibilité et lisibilité de l'offre. Ainsi, une partie du secteur Ua est couvert par un périmètre de centralité commerciale. Ces règles en matière d'occupation du sol au sein du secteur Ua traduisent les objectifs du PADD de Saint-Mars-La-Jaille.

Les constructions ayant la sous-destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation d'habitat et activités compatibles du secteur Ua dans le cadre d'un nouveau projet. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur Ua n'est pas justifiée.

Concernant les constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public » et « centre de congrès et d'exposition », elles sont autorisées aux mêmes conditions, à savoir :

- Être compatible avec les milieux environnants par leur volume et leur aspect extérieur.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Etant donné qu'il n'existe pas de possibilité de division parcellaire dans le secteur Ua du territoire de Saint-Mars-La-Jaille, le PLU n'établit pas de réglementation différente entre les constructions implantées dans la bande principale et celles implantées dans la bande secondaire.



Dans le secteur Ua, Saint-Mars-La-Jaille privilégie les formes urbaines denses. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. De la même manière la hauteur des constructions n'est pas réglementée, d'autant plus que le secteur est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Seule une règle dite « qualitative » est inscrite afin de s'assurer que les nouvelles constructions et annexes ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes. En effet, le but étant que les nouvelles constructions ou les extensions s'intègrent à l'environnement immédiat, dans le respect des caractéristiques urbaines et patrimoniales locales.

Dans le même sens, il est favorisé une implantation des constructions à l'alignement des voies et en limite séparative (article 3.2) pour favoriser la densification du tissu urbain. Une distinction est opérée selon si la voie publique ou privée est/sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une réglementation plus souple pour les implantations de nouvelles constructions le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple). Dans le cas des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, l'obligation d'édifier les constructions à l'alignement ou de marquer l'alignement par une continuité visuelle bâtie en cas d'implantation libre vise à préserver les caractéristiques urbaines de la zone (habitat compact, ordre continu, alignement par rapport à la voie publique) et à maintenir et renforcer le front bâti urbain le long des voies. La possibilité d'implanter les constructions principales et les annexes à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives permet d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètres. Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour garantir la qualité du front urbain ou pour des raisons de sécurité. Selon la même logique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Par ailleurs, les annexes peuvent s'implanter librement car, au regard de leur gabarit, elles n'impactent que faiblement le paysage urbain.

Néanmoins, afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, des règles sont édictées au sein de l'article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et des abords des constructions. Ces dispositions réglementaires ont également pour objectifs de garantir la qualité environnementale et de préserver et renforcer la biodiversité locale.

Parallèlement, l'importance est donnée à l'harmonie des constructions au sein d'un espace identifié, notamment compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public. Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été rédigées en ce sens. La commune de Saint-Mars-La-Jaille n'a pas identifié de périmètre au sein duquel l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas (possibilité offerte par l'article R.151-52 du code de l'urbanisme pour des raisons essentiellement architecturales et patrimoniales). Aussi, ce dernier s'applique sur l'ensemble de la commune. Il stipule que : « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.* ». En effet, le but étant de définir une réglementation visant à la fois à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant tout en permettant la mise en œuvre de dispositions de construction innovantes. Des prescriptions complémentaires sont définies pour les secteurs indicés « \_p » au sein de l'OAP Patrimoniale.

Par ailleurs, dans le but d'assurer la sécurité des habitants et des visiteurs, la réalisation des voies et accès est encadrée. En effet, ils doivent être réalisés de manière cohérente au regard de l'importance et de la destination des constructions ou aménagements envisagés, du contexte environnant et permettant d'assurer la sécurité de tous.

Le dernier volet correspond au raccordement des constructions aux différents réseaux :

- Conditions de desserte par le réseau public d'eau et d'électricité :



Les règles indiquent que le raccordement aux réseaux est obligatoire. Par ailleurs, les réseaux d'électricité doivent désormais être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

- Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

Les règles indiquent l'obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Afin de préserver la qualité du milieu naturel et d'éviter toutes pollutions, le règlement impose, pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

- Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin d'anticiper le déploiement des réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réaliser des fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux.

## A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ua, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

En outre, au sein des secteurs indicés « \_p », le règlement est renforcé par des prescriptions figurant au sein de l'OAP thématique « patrimoine » permettant l'évolution des bâtis du centre-bourg historique sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture. De même, les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit d'orientations relativement précises portant, entre autres, sur les toitures, ouvertures, façades. Leur intégration dans le règlement écrit pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacles à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

De plus, un secteur spécifique est couvert en partie par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que la gestion des eaux pluviales. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, ...).

## B. Le secteur Ub

### B. 1 → Caractéristiques du secteur Ub

Le secteur Ub, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire, en bande ou mitoyen. Il correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense. Le secteur Ub comprend également le hameau de La Champelière et le hameau de La Servière. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont





également autorisés au sein de ces secteurs. Les espaces privés (cours, jardins) y ont un rôle majeur dans la composition du paysage urbain.

Le secteur Ub comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ub1 correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.
- le sous-secteur Ub2 correspondant à la cité Braud.

En outre, l'indice qualitatif « \_i » pour les secteurs présentant des risques d'inondation s'applique sur certains espaces au sein du secteur Ub.

Par ailleurs, l'indice qualitatif « \_p » couvre les secteurs présentant un intérêt patrimonial, des prescriptions particulières s'imposent.

## B. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- 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 ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.

## B. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat pavillonnaire, implantation en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, volumes bâtis moins importants. La densité y est plus hétérogène selon les quartiers.

Il inclue les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Par rapport au zonage du PLU antérieur, le secteur Ub a été réduit afin de conforter sa vocation principale d'habitat. Ainsi, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, terrains de sport, espace culturel, etc) font désormais l'objet d'un zonage spécifique : le secteur Ul. Ce choix vise à redynamiser le centre-bourg et permettre des actions de renouvellement urbain, objectifs inscrits dans le PADD.

Les zones d'extension « Lèverie » et « Zone Sud de l'agglomération » classées en 1AUa dans le PLU antérieur ont été urbanisées en partie, elles sont désormais intégrées dans l'enveloppe urbaine de Saint-Mars-La-Jaille et classées en Ub.

Les deux hameaux densifiables La Champelière, classé antérieurement en Nh, et La Servièrre, classé antérieurement en Ub / Ui / Nhi, ont également été intégrés au secteur Ub car répondant à la définition de la zone urbaine mentionnée au sein du code de l'urbanisme. Concernant le hameau La Servièrre, ce classement en Ub s'explique par le départ à la retraite de l'exploitant agricole qui dispose de bâtiments agricoles dans ce hameau. Etant donné que ces bâtiments ne constituent pas le siège de l'exploitation agricole et que le hameau se situe à proximité immédiate du centre-bourg, la commune ne souhaite pas qu'une nouvelle exploitation agricole s'installe sur ce site.

La Cité Braud est quant à elle couverte par un sous-secteur spécifique (Ub2) afin de définir des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions propres.

## B. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur Ub :

- Le cas échéant, préserver / poursuivre les alignements existants ;



- Favoriser une réglementation souple permettant de répondre à l'ensemble des besoins et attentes tout en privilégiant une intégration paysagère et urbaine qualitative ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Edicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.

#### Justification de la réglementation applicable au secteur Ub :

Le secteur Ub couvre les tissus urbains périphériques. Il correspond aux secteurs d'extension du centre-bourg. Certains secteurs Ub présentant des disponibilités foncières ou des possibilités de renouvellement urbain sont couverts par des OAP. La volonté est d'encourager davantage de diversité urbaine au sein des secteurs Ub avec le développement de l'habitat sous diverses formes mais également le maintien et l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux, services qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation du bourg.

Ainsi, comme dans le secteur Ua, les constructions ayant la sous-destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation principale d'habitat. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur Ub n'est pas justifiée, d'autant plus qu'une zone industrielle est présente à proximité. Hormis ces exceptions, l'article 1 autorise ou autorise sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions aux conditions cumulatives suivantes :

- Être compatible avec les milieux environnants par leur volume et leur aspect extérieur.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Etant donné qu'il n'existe pas de possibilité de division parcellaire dans le secteur Ub du territoire de Saint-Mars-La-Jaille, le PLU n'établit pas de réglementation différente entre les constructions implantées dans la bande principale et celles implantées dans la bande secondaire.

Saint-Mars-La-Jaille privilégie l'inscription d'une norme chiffrée pour la hauteur maximale des constructions puisque le tissu urbain est davantage hétérogène dans le secteur Ub que dans le secteur Ua. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère afin d'assurer une cohérence avec la forme urbaine de l'habitat individuel, typologie principale au sein du secteur, et de permettre la réalisation de constructions plus contemporaines tout en assurant une bonne intégration paysagère.

Suivant la même logique que le secteur Ua, le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol maximale ou minimale des constructions (article 3.1.1) car une telle disposition irait à l'encontre de l'objectif de densification.

Dans le même sens, il est favorisé une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises (article 3.2.1) pour favoriser la densification du tissu urbain. Une distinction est opérée selon si la voie publique ou privée est/sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une réglementation plus souple pour les implantations de nouvelles constructions le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple). Dans le cas des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, l'obligation d'édifier les constructions à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie vise à préserver les caractéristiques urbaines de la zone (habitat peu dense, implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques).

A l'instar de la réglementation du secteur Ua, une distinction est opérée selon si la voie publique ou privée est/sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une réglementation plus souple pour les nouvelles constructions implantées le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple). Dans un souci d'harmonisation au sein de la zone urbaine et afin de permettre la densification, les constructions principales peuvent également s'implanter soit en limite soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2m de la limite séparative. Par ailleurs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée afin de permettre une densification du tissu urbain du secteur Ub.

Les autres règles sont identiques au secteur Ua :



- Afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, des règles sont édictées au sein de l'article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et des abords des constructions.
- L'importance est donnée à l'harmonie des constructions au sein d'un espace identifié, notamment compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public. Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été rédigées en ce sens. La commune de Saint-Mars-La-Jaille n'a pas identifié de périmètre au sein duquel l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Des prescriptions complémentaires sont définies pour les secteurs indicés « \_p ».
- Dans le but d'assurer la sécurité des habitants et des visiteurs, la réalisation des voies et accès est encadrée. En effet, ils doivent être réalisés de manière cohérente au regard de l'importance et de la destination des constructions ou aménagements envisagés, du contexte environnant et permettant d'assurer la sécurité de tous.
- Le dernier volet correspond au raccordement des constructions aux différents réseaux :
  - Conditions de desserte par le réseau public d'eau et d'électricité :

Les règles indiquent que le raccordement aux réseaux est obligatoire. Par ailleurs, les réseaux d'électricité doivent désormais être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.
  - Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

Hormis pour le secteur Ub1, les règles indiquent l'obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.
  - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Afin de préserver la qualité du milieu naturel et d'éviter toutes pollutions, le règlement impose, pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.
  - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin d'anticiper le déploiement des réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réaliser des fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux.

## B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ub, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

En outre, au sein des secteurs indicés « \_p », le règlement est renforcé par des prescriptions figurant au sein de l'OAP thématique « patrimoine » permettant l'évolution des bâtis du centre-bourg historique sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture. De même, les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit d'orientations relativement précises portant, entre autres, sur les toitures, ouvertures, façades. Leur intégration dans le



règlement écrit pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacles à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

De plus, certains secteurs spécifiques sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que la gestion des eaux pluviales. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, ...).

## C. Le secteur Ue

### C. 1 → Caractéristiques du secteur Ue

Le secteur Ue, dont la vocation dominante est l'activité économique, délimite les espaces destinés à l'accueil et au développement des activités économiques mixtes. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un espace dédié, hors des secteurs à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances générées.

Le secteur Ue comprend un sous-secteur :

- le sous-secteur Uec destiné à accueillir les activités économiques commerciales incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

En outre, l'indice qualitatif « \_i » pour les secteurs présentant des risques d'inondation s'applique sur certains espaces au sein du secteur Ue.

### C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire ;
- 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.

### C. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur Ue traduit la volonté de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille de mettre en place une spécialisation et une organisation des espaces économiques (Ue / Uec) et de conforter les secteurs existants. Cette stratégie économique s'insère à la stratégie menée à une plus grande échelle : celle de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis, compétente en matière économique. Elle tient compte des projets en cours/à court et moyen terme, de la vocation des zones, de leur structuration, de leur localisation et de leur accessibilité. Le schéma de développement des ZAE réalisé à l'échelle de la COMPA a été pris en compte pour la définition du secteur Ue.

Par rapport au PLU antérieur, la délimitation de l'espace économique de la ZA La Charlotte a été modifiée afin de reclasser en 2AUE les secteurs non aménagés et non desservis par les réseaux. Le périmètre du secteur Uec a également été modifié afin d'optimiser le foncier mobilisable via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, la délimitation de l'espace économique de la ZA des Molières a été revue en raison de la topographie et d'un début de commercialisation difficile, d'autant plus que la ZAC a été clôturée (cf. délibération de clôture jointe au présent rapport de présentation en date du 18 octobre 2018). Ainsi, la partie viabilisée fait l'objet d'un classement en Ue, la partie Nord en 1AUE et la partie Est en A. Enfin, l'EcoCyclerie Trocants, antérieurement classée en Ue, fait désormais l'objet d'un STECAL Ae puisqu'elle constitue une activité économique isolée sans lien avec le caractère agricole de la zone.



## C. 4 → Justification du règlement

### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur Ue :

- Maintenir des zones urbaines à vocation d'activités économiques mixtes afin de permettre à la commune de répondre aux besoins liés aux différents secteurs économiques.
- Edicter des règles relativement souples tout en préservant le voisinage immédiat d'habitation. Des règles trop contraignantes pourraient être un frein au développement économique du territoire.

### Justification de la réglementation applicable au secteur Ue :

Le secteur Ue délimite les espaces à vocation d'activités économiques mixtes. En effet, si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le projet d'aménagement de Saint-Mars-La-Jaille, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent plus difficilement avec les autres. Le secteur Ue est destinée à accueillir des activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures (transports, équipements, réseaux, ...) et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent l'industrie, l'entrepôt et le bureau mais également le commerce de gros qui n'a pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation. En effet, les commerces de gros engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, que l'on trouve rarement au sein des secteurs Ua ou Ub.

La constructibilité en secteur Ue est limitée afin de conforter la vocation d'activités économiques des espaces existants et de permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

L'artisanat et le commerce de détail ont vocation à s'implanter en centralité et non en périphérie afin de participer à l'attractivité du centre-bourg. Néanmoins, les centralités ne peuvent pas accueillir tous les commerces (foncier bâti ou non bâti indisponible). Aussi, dans le secteur Ue seul est admis l'artisanat et le commerce de détails à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une destination autorisée au sein dudit secteur. En revanche, dans le sous-secteur Uec, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition d'être directement liés à la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques et que leur surface de plancher excède 200m<sup>2</sup>. Les commerces observant une taille inférieure à celles susmentionnées devront s'implanter au sein du centre-bourg. Selon le même raisonnement, les constructions ayant la sous-destination « Restauration » sont interdites au sein du secteur Ue afin de privilégier leur installation dans le centre-bourg, d'autant plus qu'il n'y a pas de besoins avérés et que les zones d'activités économiques se situent à proximité immédiate de l'offre présente (mais qui reste à conforter) dans le centre-bourg.

Par ailleurs, le secteur Ue peut accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la vocation économique de la zone.

Enfin, la sous-destination « Logement » est autorisée. Néanmoins, seule l'extension des constructions existantes est possible, et ce, dans une limite de 30 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU. La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille n'a pas souhaité autoriser la création de logements de fonction en raison des disponibilités foncières et des évolutions technologiques.

Ces autorisations de destinations et sous-destinations s'appliquent aux constructions principales. En effet, les locaux accessoires ont la même destination et sous-destination que la construction principale. Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, ...). Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Aussi, un espace de vente au sein d'une industrie, s'il s'agit du local accessoire, sera autorisé en ZAE par exemple car il est qualifié juridiquement d'industrie.

Au-delà, le secteur Ue ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions afin de ne pas faire obstacle à des projets en cours / à venir et à l'installation de nouvelles entreprises (article 3). Néanmoins, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été réglementée pour des raisons de sécurité. Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Par ailleurs, une attention particulière doit être portée lorsque la zone à vocation économique jouxte une zone à vocation d'habitation et activités compatibles. Aussi, afin d'anticiper des conflits liés à la promiscuité, à l'ensoleillement, aux nuisances,



il est demandé au porteur de projet d'observer un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite séparative qui jouxte un secteur à dominante d'habitation (article 3.3.3).

Comme pour les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles, il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 3.1.1) afin d'optimiser le foncier à disposition et de faciliter la requalification des zones économiques, à travers notamment des opérations de renouvellement urbain ou de densification.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, ainsi que le traitement environnement et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent à garantir une insertion qualitative des zones d'activités économiques dans le paysage naturel et bâti, et ainsi limiter leur impact visuel. Les dispositions liées aux équipements et réseaux sont similaires à celles applicables aux zones urbaines à vocation d'habitat.

### C. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ue, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

De plus, certains secteurs spécifiques sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation, le traitement paysager ainsi que la gestion des eaux pluviales. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (surface, vocation de la zone, ...).

## D. Le secteur UI

### D. 1 → Caractéristiques du secteur UI

Le secteur UI comprend les espaces urbanisés ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale. Il délimite les secteurs d'équipements collectifs de la commune (école, espace culturel, terrains de sport, piscine, etc).

En outre, l'indice qualitatif « \_i » pour les secteurs présentant des risques d'inondation s'applique sur certains espaces au sein du secteur UI.

### D. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir / Développer un accès aux équipements publics pour tous.
- Conforter la commune de Saint-Mars-La-Jaille comme territoire de loisirs et sportif.
- Soutenir la dynamique associative du territoire.

### D. 3 → Justification du zonage

Le PLU antérieur ne définissait pas de secteur dédié à l'accueil de constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. La délimitation d'un secteur UI dans le document d'urbanisme de Saint-Mars-La-Jaille vise à conforter la présence de ces équipements sur le territoire communal et à permettre leur développement.



---

#### D. 4 → **Justification du règlement**

##### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur UL :

- Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir et pérenniser les équipements collectifs du territoire communal.

##### Justification de la réglementation applicable au secteur UL :

Le secteur UL correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil et le développement des équipements collectifs de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, éducative ou pédagogique.

Etant donné qu'aucune exploitation agricole n'est actuellement présente dans les zones UL, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite. L'artisanat et le commerce de détails sont autorisés à condition de ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances, être compatible avec les milieux environnants et être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants. En outre, la destination « Habitation » est interdite au sein du secteur UL. La commune de Saint-Mars-La-Jaille a jugé qu'il n'était pas pertinent d'autoriser la création de logements de fonction.

Au-delà, le secteur UL ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets (article 3).

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, ainsi que le traitement environnement et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent à garantir une insertion qualitative des installations et constructions dans le paysage naturel et bâti.

Les dispositions liées aux équipements et réseaux sont similaires à celles applicables aux zones urbaines à vocation d'habitat.

#### D. 5 → **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UL, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UL.



## Chapitre C : Les dispositions générales applicables aux zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Dans le PLU de Saint-Mars-La-Jaille, la zone à urbaniser est composée de trois secteurs : 1AUb, 1AUe et 2AUe.

### A. Le secteur 1AUb

#### A. 1 → Caractéristiques du secteur 1AUb

Le secteur 1AUb, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

Une enveloppe globale d'environ 8 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension de l'urbanisation existante a été définie au regard des besoins de production de logement à l'horizon 2030 (cf. explication des choix retenus au sein du PADD).

Le secteur 1AUb « La Basse Cour » est couvert par l'OAP Patrimoniale qui édicte des prescriptions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions. En outre, l'indice qualitatif « *\_i* » pour les secteurs présentant des risques d'inondation s'applique sur le secteur 1AUb de la Gare.

Le secteur 1AUb comprend l'indice « *\_p* » correspondant au secteur couvert par l'OAP Patrimoniale qui édicte des prescriptions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions. En outre, l'indice qualitatif « *\_i* » pour les secteurs présentant des risques d'inondation s'applique sur certains espaces au sein du secteur 1AUb.

#### A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Accompagner une dynamique de croissance positive 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.
- Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension.





### A. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur 1AUb est réalisée de façon équilibrée, en fonction des objectifs de production de logements déclinés dans le PADD, de la topographie, des contraintes environnementales.

Etant donné que la priorité est donnée au renforcement des centralités, des secteurs se situent au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, conformément aux préconisations du SCoT, une réflexion a été menée sur l'ensemble des espaces disponibles dont la superficie, d'un seul tenant, est supérieure à 2 500m<sup>2</sup>. Il s'agit de secteurs de renouvellement urbain sur lesquels il est fait le choix de privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble en édictant des principes d'aménagement. Au-delà de ces secteurs enclavés dans l'enveloppe urbaine, des zones ont été identifiées en extension du centre-bourg. Conformément au SCoT, les hameaux densifiables (La Champelière et La Servièrre) ne font pas l'objet d'extensions.

### A. 4 → Justification du règlement

#### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur 1AUb :

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur Ub qu'il poursuit.

#### Justification de la réglementation applicable au secteur 1AUb :

La vocation du secteur 1AUb est de permettre une urbanisation à court terme à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Les règles en matière d'occupation des sols en 1AUb visent, comme dans les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles (Ua / Ub), à favoriser la mixité des fonctions urbaines et le dynamisme du tissu urbain en y autorisant certaines activités tout en préservant la qualité du cadre de vie et en plaçant la notion de « vivre ensemble » au sein des politiques d'aménagement. Les articles 1 et 2 autorisent donc sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec le voisinage des habitations et qui ne portent pas atteintes à la sécurité et à la salubrité publique. Ainsi, seules les destinations et sous-destinations « exploitation agricole et forestière », « commerce de gros » et « industrie » sont interdites au sein du secteur 1AUb.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (1AU), les dispositions réglementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones 1AU. Ainsi, la réglementation définie pour le secteur Ub s'applique également au secteur 1AUb. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Néanmoins, il est privilégié des règles moins strictes ou des règles dites qualitatives afin de laisser plus de souplesse aux futurs projets qui seront réalisés au sein du secteur 1AUb.

Concernant la hauteur, à la différence du secteur Ub où une norme chiffrée est définie, la règle est dite « qualitative ». En effet, le but étant que les nouvelles constructions et les extensions s'intègrent à l'environnement immédiat.

Une autre différence majeure est l'absence de réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 3.2.2).

Les autres règles sont identiques au secteur Ub :

- Suivant la même logique que le secteur Ub, le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol maximale ou minimale des constructions (article 3.1.1) car une telle disposition irait à l'encontre de l'objectif de densification.
- Une distinction est opérée selon si la voie publique ou privée est/sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une réglementation plus souple pour les nouvelles constructions implantées le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple).
- Il est favorisé une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises (article 3.2.1) pour favoriser la densification du tissu urbain.



- Afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, des règles sont édictées au sein de l'article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et des abords des constructions.
- L'importance est donnée à l'harmonie des constructions au sein d'un espace identifié, notamment compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public. Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été rédigées en ce sens. La commune de Saint-Mars-La-Jaille n'a pas identifié de périmètre au sein duquel l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Des prescriptions complémentaires sont définies pour le secteur couvert par l'OAP Patrimoniale.
- Dans le but d'assurer la sécurité des habitants et des visiteurs, la réalisation des voies et accès est encadrée. En effet, ils doivent être réalisés de manière cohérente au regard de l'importance et de la destination des constructions ou aménagements envisagés, du contexte environnant et permettant d'assurer la sécurité de tous.
- Le dernier volet correspond au raccordement des constructions aux différents réseaux :
  - Conditions de desserte par le réseau public d'eau et d'électricité :

Les règles indiquent que le raccordement aux réseaux est obligatoire. Par ailleurs, les réseaux d'électricité doivent désormais être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.
  - Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

Les règles indiquent l'obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.
  - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Afin de préserver la qualité du milieu naturel et d'éviter toutes pollutions, le règlement impose, pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.
  - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin d'anticiper le déploiement des réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réaliser des fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux.

En outre, si la réglementation du secteur 1AUB est similaire à celle du secteur Ub, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur 1AUB :

- Toutes les zones 1AUB sont couvertes par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

#### A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 1AUB, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui



permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

En outre, concernant le secteur 1AUb « La Basse Cour », le règlement est renforcé par des prescriptions figurant au sein de l'OAP thématique « patrimoine » permettant l'évolution des bâtis du centre-bourg historique sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture. De même, les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit d'orientations relativement précises portant, entre autres, sur les toitures, ouvertures, façades. Leur intégration dans le règlement écrit pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacles à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

De plus, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ensemble des secteurs 1AUb sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, ...).

## **B. Le secteur 1AUe**

### **B. 1 → Caractéristiques du secteur 1AUe**

Le secteur 1AUe, dont la vocation dominante est l'activité économique, est destiné, à court terme, à l'accueil et au développement d'activités économiques. L'implantation de ce type d'activité au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.

L'ouverture à l'urbanisation doit permettre de conforter les zones d'activités économiques existantes et de renouveler l'offre en foncier économique.

### **B. 2 → Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et développer l'offre diversifié sur le territoire.
- Mener une stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones.

### **B. 3 → Justification du zonage**

La délimitation du secteur 1AUe traduit le projet de développement économique du territoire. Elle est réalisée de façon équilibrée, en fonction des spécificités et des potentialités de la commune, des besoins identifiés, de la topographie, des contraintes environnementales.

Aussi, le développement envisagé, à court terme, se traduit par l'extension de différentes zones d'activités économiques existantes.

La délimitation de l'espace économique de la ZAE des Molières a été revue en raison de la topographie et d'un début de commercialisation difficile. La ZAC a été clôturée en ce sens (cf. délibération de clôture annexée au présent rapport de présentation). Ainsi, la partie viabilisée fait l'objet d'un classement en Ue, la partie Nord en 1AUe et la partie Est en A. Par ailleurs, la ZAE du Croissel fait l'objet d'une extension vers le Sud-Ouest classée en 1AUe. Seule partie d'extension ouverte immédiatement à l'urbanisation au regard de la présence des réseaux et en capacité suffisante au droit de la zone.

### **B. 4 → Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur 1AUe :

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur Ue qu'il poursuit.



### Justification de la réglementation applicable au secteur 1AUe :

La vocation de la zone 1AUe est de permettre une urbanisation à court terme à vocation d'activités économiques mixtes dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (1AU), les dispositions réglementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones 1AU. Ainsi, la réglementation définie pour le secteur Ue s'applique également au secteur 1AUe. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Néanmoins, il est privilégié des règles moins strictes ou des règles dites qualitatives afin de laisser plus de souplesse aux futurs projets qui seront réalisés au sein du secteur 1AUe.

Aussi, les articles 1 et 2 autorisent et autorisent sous conditions les mêmes destinations et sous-destinations et les mêmes usages, affectations des sols et types d'activités que ceux autorisés et autorisés sous conditions dans le secteur Ue dans une logique d'harmonisation.

Une différence majeure est l'absence de réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 3.2.2).

Si la réglementation du secteur 1AUe est similaire à celle du secteur Ue, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur 1AUe :

- Toutes les zones 1AUe sont couvertes par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

## **B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 1AUe, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

De plus, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ensemble des secteurs 1AUe sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, ...).

## **C. Le secteur 2AUe**

### **C. 1 → Caractéristiques du secteur 2AUe**

Le secteur 2AUe délimite les zones à urbaniser, à moyen/long terme, à vocation d'activités économiques mixtes.

L'ouverture à l'urbanisation doit permettre de conforter les zones d'activités économiques existantes et de renouveler l'offre en foncier économique.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions et la vocation de cette urbanisation.



## C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et développer l'offre diversifiée sur le territoire.
- Mener une stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones.

## C. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur 2AUe traduit le projet de développement économique du territoire. Elle est réalisée de façon équilibrée, en fonction des spécificités et des potentialités de la commune, des besoins identifiés, de la topographie, des contraintes environnementales.

Aussi, le développement envisagé, à court terme, se traduit par l'extension de différentes zones d'activités économiques existantes.

Dans le cadre du schéma de développement des ZAE à l'échelle de la COMPA, la ZAE du Croissel fait l'objet d'une extension vers le Sud-Est. Par ailleurs, la ZAE de La Charlotte fait l'objet d'une extension vers le Nord pour répondre aux besoins des entreprises existantes.

Ces secteurs d'extension ne sont pas aménagés et ne disposent pas des réseaux en capacité suffisante, ils sont alors classés en 2AUE.

La COMPA a clôturé la ZAC des Molières et a par conséquent abandonné la partie Est (11 ha). La collectivité souhaite maintenir l'offre sur son territoire, notamment en compensant cet abandon. Aussi, il a été envisagé dans un premier temps l'extension de la ZA du Croissel vers l'Est. Néanmoins, les contraintes environnementales (présence de zones humides, faune et flore d'intérêt, ...), ainsi que la présence de la canalisation de Gaz et le projet à venir de voirie, porté par le Conseil Départemental (liaison Ancenis – Châteaubriant), ne permettaient pas cette hypothèse. Le PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille doit permettre le développement des zones d'activités stratégiques et d'implantation d'entreprises à fort potentiel économique, en application du DOO du SCoT.

Les entreprises existantes ont besoin à court terme de s'étendre sur du foncier en partie déjà maîtrisé. Aussi, le zonage du présent PLU permet de répondre aux besoins des entreprises.

Côté Ouest, la zone 1AUe ne fait que prendre en compte les évolutions, à savoir :

- Le devenir de l'ancienne ferme vis-à-vis des activités économiques ;
- Une meilleure desserte de la zone par les poids lourds et ainsi éviter les secteurs d'habitats ;
- Une maîtrise de l'aménagement sur des propriétés déjà maîtrisées par les industriels (OAP) ;
- Un renforcement maîtrisé de tous les réseaux

Le « périmètre d'attente » couvrant ce secteur poursuit l'objectif d'avoir enfin une cohérence d'ensemble des aménagements.

Enfin, la ZACOM fait également l'objet d'une extension jusqu'à la voirie au Nord-Ouest afin de proposer une offre foncière pour l'accueil d'activités économiques. La destination commerciale à privilégier sera indiquée lors de son ouverture à l'urbanisation suite à une procédure d'évolution du présent PLU. La surface couverte par la zone 2AUe répond aux besoins en matière de développement économique à vocation commerciale. En effet, le PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille doit prévoir l'implantation d'équipements et services structurants permettant d'asseoir le poids des pôles secondaires et la politique de développement du territoire à l'échelle locale, en application du DOO du SCoT du Pays d'Ancenis. Parallèlement à l'extension de la ZACOM, il est rappelé l'abandon du contournement ouest du bourg de la commune déléguée tout en maintenant la volonté de la collectivité de sécuriser les déplacements de ce côté de l'agglomération par l'aménagement des voies existantes (délimitation d'emplacements réservés). Par ailleurs, la collectivité accompagne le déplacement du Weldom du centre-ville, libérant ainsi un espace pour l'habitat (OAP 6). Le classement en 2AUE est justifié car :



- La COMPA, compétente en la matière, souhaite maîtriser l'évolution de ce secteur, sur lequel il y a déjà des projets autorisés (PC pour Super U – sécurisation des livraisons côté Ouest sur une partie de la parcelle actuellement en zone Uec) ;
- Tous les terrains ne sont pas desservis par tous les réseaux, notamment en cas de division
- Il n'y a aujourd'hui aucune maîtrise foncière des collectivités (COMPA ou Commune) et donc le 2AU permet d'utiliser le DPU.
- Il conviendra d'organiser les orientations d'aménagement par une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation (passage 2AU en 1AU).

#### C. 4 → **Justification du règlement**

##### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur 2AUe :

- Préserver le secteur de toute urbanisation qui viendrait contraindre l'aménagement futur de la zone lors de son classement en 1AUe.

##### Justification de la réglementation applicable au secteur 1AUe :

La vocation de la zone 2AUe est de permettre une urbanisation à moyen / long terme à vocation d'activités économiques. Les règles d'occupation du sol sont strictes afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation des zones. Ainsi, l'article 1 n'autorise sous conditions que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et l'article 2 ne permet que les affouillements et exhaussements du sol.

Également, la sous-destination « Logement » est autorisée. Néanmoins, seule l'extension des constructions existantes est possible, et ce, dans une limite de 30 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU. La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille n'a pas souhaité autoriser la création de logements de fonction en raison des disponibilités foncières et des évolutions technologiques.

N'étant pas ouvert immédiatement à l'urbanisation, le règlement écrit n'est pas détaillé pour ce secteur. Une procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUe engendre un reclassement desdits secteurs en 1AUe. Le cas échéant, les règles du secteur 1AUe s'appliqueront.

#### C. 5 → **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Ce secteur n'étant pas ouvert à l'urbanisation les OAP thématiques ou sectorielles ne s'appliquent pas.



---

## Chapitre D : Les dispositions générales applicables aux zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Dans le PLU de Saint-Mars-La-Jaille, la zone agricole est composée de quatre secteurs : Ae, Ah, Ab, An.

### A. La zone A

#### A. 1 → Caractéristiques de la zone A

La zone A, sans l'utilisation d'indice, correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces bâtis correspondant à des bâtis agricoles mais aussi des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux.

En outre, l'indice qualitatif « \_i » s'applique pour les secteurs présentant des risques au sein de la zone A.

Les secteurs quelle comprend sont exposés par la suite.

#### A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Permettre le changement de destination ;
- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles ;
- Accompagner les mutations de l'agriculture ;
- Dynamiser et organiser l'attractivité touristique ;
- Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal.

#### A. 3 → Justification du zonage

La délimitation de la zone A tient compte d'un diagnostic couvrant l'ensemble du territoire en faisant une analyse plus précise des perspectives économiques des exploitations agricoles et des activités présentes sur ces secteurs.

Les projets d'extension urbaine ont ainsi été définis dans le but d'assurer une lisibilité à long terme pour les exploitants agricoles.

#### A. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone A :

- Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique élevé ;
- Accueillir et conforter les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du PLU en respectant le cadre règlementaire édicté par les articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme.



### Justification de la réglementation applicable de la zone A :

Dans la zone A, sont admises, sous réserve du respect de conditions cumulatives, les destinations et sous-destinations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole : « exploitation agricole », « logement », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol afin de maîtriser le développement des espaces agricoles. La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. Ces règles en matière d'occupation et d'utilisation du sol permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD visant à conforter les outils de production agricole sur le territoire communal et à accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole.

Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole. La formulation de cette disposition réglementaire vise à autoriser les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de surveillance ou de permanence, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc). Une telle disposition répond aux objectifs de maintien et d'accueil des exploitations agricoles et de diversification des activités annexes. En vertu du même objectif, la réglementation des constructions agricoles est souple. Ainsi, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions ni de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Au regard des pratiques existantes sur le territoire, Saint-Mars-La-Jaille a fait le choix d'autoriser sous conditions les abris pour animaux afin d'encadrer leur construction et d'éviter un mitage de l'espace agricole. Les conditions fixées permettent de veiller à ce que les abris pour animaux soient utilisés à cette fin et que leur usage ne soit pas détourné. Ainsi, le nombre d'abri pour animaux est limité à un ou deux par unité foncière et l'emprise au sol de chaque abri est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace, le choix a été fait d'inscrire une règle restrictive pour encadrer les logements de fonction agricoles. Ainsi, les logements sont admis mais leur développement est encadré (localisation, nombre, hauteur). Il n'est permis la réalisation que d'un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation dans la limite de la présence de deux logements de fonction par siège d'exploitation. La définition d'une norme chiffrée par siège d'exploitation et non par exploitant agricole permet d'éviter la création d'un trop grand nombre de logements de fonction agricoles sur un même site (créant de nouveaux hameaux) et ainsi de s'assurer que leur usage ne soit pas détourné. Le règlement fixe également une hauteur maximale pour ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.

En application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014), le règlement écrit du PLU permet dans la zone A et en dehors des STECAL les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment principal afin de s'assurer d'une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement existant et de veiller à une limitation du volume du bâti. Cette règle de hauteur est accompagnée d'une limitation de l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liée à l'habitation existante) à 50m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du présent PLU. Selon la même logique, la hauteur des annexes ne peut pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. En outre, une distance maximale entre le bâtiment principal et l'annexe a été définie pour lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols. L'inscription d'une norme chiffrée pour réglementer l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments est notamment un moyen d'éviter la réalisation successive d'annexes.

Afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité, les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonage (cf. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones - Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme). La nouvelle destination de ces bâtiments pourra être le logement, l'hébergement hôtelier et touristique et leurs annexes. Conformément





aux orientations du PADD, Saint-Mars-La-Jaille souhaite encourager le développement touristique de son territoire, notamment en proposant une offre d'hébergement touristique présentant une qualité architecturale et paysagère certaine et en permettant de nouveaux types d'hébergement touristique.

Afin de traduire règlementairement l'objectif du PADD visant à poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles, ...), sont autorisées sous conditions les conditions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Le règlement impose un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile pour toute nouvelle construction (logement de fonction, annexe, bâtiment à usage agricole). Cette disposition répond à des objectifs de sécurité routière. Comme la réglementation des zones U, l'implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Le choix a été fait de réglementer l'implantation des logements de fonction et des bâtiments à usage agricole par rapport aux limites séparatives pour limiter les nuisances engendrées quant aux habitations avoisinantes (article 4.3.3).

Par ailleurs, afin d'éviter une diffusion des logements de fonction au sein des zones agricoles, une distance maximale est imposée entre le logement de fonction et le bâtiment principal d'exploitation auquel il est lié (article 4.3.4).

L'importance est donnée à la préservation du patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire et de la mise en valeur des caractéristiques du bâti. Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été rédigées en ce sens. Des règles qualitatives ont été privilégiées concernant le traitement des clôtures afin de permettre au porteur de projet de réaliser des clôtures en fonction de ses besoins. En outre, le règlement du PLU favorise les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille qui garantissent une perméabilité des clôtures, et ainsi le passage de la faune et l'écoulement des eaux.

Selon la logique poursuivie dans les zones urbaines, des règles sont édictées à l'article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et des abords des constructions afin de préserver l'identité paysagère des espaces agricoles du territoire et pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales. L'obligation de réaliser des écrans paysagers vise à assurer une intégration qualitative des constructions, et plus particulièrement des bâtiments à usage agricole et des hangars.

#### **A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

En outre, le règlement est renforcé par des prescriptions figurant au sein de l'OAP thématique « patrimoine » permettant l'évolution des bâtis du centre-bourg historique sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture. De même, les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit d'orientations relativement précises portant, entre autres, sur les toitures, ouvertures, façades. Leur intégration dans le règlement écrit pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacles à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Aucune OAP sectorielle ne couvre une zone A non indicée.



---

## B. Le secteur Ah

### B . 1 → Caractéristiques du secteur Ah

Le secteur Ah, dont la vocation dominante est l'habitat, un correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il s'agit du hameau de Torterelle présentant un potentiel de densification, mais qui, au regard des réseaux, ne peut être qualifié de zone urbaine conformément à la définition du code de l'urbanisme.

### B. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- 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.

### B. 3 → Justification du zonage

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

**1° Des constructions ;**

**2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;**

**3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

**Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

**Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.**

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*

La commune de Saint-Mars-La-Jaille présente un STECAL à vocation d'habitat. Il revêt un caractère exceptionnel.

Dans le PLU antérieur, la zone Nh était constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, la réfection, l'extension de l'existant et le changement de destination sont autorisés. Le périmètre intégrait les constructions existantes et le parcellaire situé autour, et non l'ensemble des unités foncières afin de limiter l'impact vis-à-vis de la zone agricole. La zone Nh a été supprimée, seul le secteur correspondant au hameau de Torterelle a été maintenu et classé en Ah. Ce classement en Ah est justifié par les caractéristiques du hameau : bâti présentant une capacité de densification et des disponibilités foncières, avec une organisation spatiale qualitative et une accessibilité aisée, localisé en frange d'un secteur d'extension.

La délimitation de ce secteur répond à la volonté de conforter le hameau au sein de l'enveloppe bâtie existante. Aussi, les parcelles bâties constituent le périmètre de ladite enveloppe, intégrant en son sein des parcelles non bâties qualifiées de dents creuses et permettant de favoriser un aménagement cohérent de l'espace. Les parcelles non bâties situées aux extrémités de l'enveloppe bâtie constitueraient de l'extension de l'urbanisation et ne sont donc pas classées en zone constructible.



## B. 4 → Justification du règlement

### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires au secteur Ah :

- Permettre la densification de ce hameau, en lien avec la zone d'extension et la proximité au centre-bourg.

### Justification de la réglementation applicable au secteur Ah :

Le secteur Ah vise à tenir compte de l'existence de constructions à usage d'habitations au sein de l'espace agricole et de conforter le hameau ainsi constitué. La densification via la construction de nouvelles constructions à usage d'habitation est donc autorisée. Également, l'article 1 autorise sous conditions les nouvelles constructions ayant la destination « hébergement hôtelier et touristique » et les changements de destination à destination d'« habitation » ou d'« hébergement hôtelier et touristique ». L'habitat étant la vocation principale du secteur, les exploitations agricoles et les exploitations forestières sont donc interdites.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone A non indiquée afin de préserver le caractère paysager de ces espaces à travers notamment une densité bâtie moins importante qu'en zone Ub (emprise au sol, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Néanmoins, le choix a été fait de définir pour le secteur Ah une hauteur maximale des constructions identique à celle du secteur Ub : Cette approche volumétrique de la constructibilité permet d'encadrer la densité, adaptée à chaque projet. Les règles de hauteur, d'emprise au sol des constructions et d'implantation constituent à la fois la base de calcul des droits à construire mais sont également garantes d'une insertion qualitative de la construction dans son environnement bâti et paysager. En application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, Saint-Mars-La-Jaille a privilégié une approche volumétrique globale portant sur l'enveloppe du bâtiment, plutôt qu'une approche quantitative (exprimée en m<sup>2</sup> constructibles) afin de définir la densité.

## B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ah, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

De plus, le secteur Ah est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que la gestion des eaux pluviales. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, ...).

## C. Le secteur Ae

### C. 1 → Caractéristiques du secteur Ae

Le secteur Ae, dont la vocation dominante est l'accueil et le développement des activités économiques, correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il s'agit d'un secteur destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère agricole de la zone.

Il doit rester exceptionnel et faire l'objet de dispositions règlementaires spécifiques afin de répondre au cadre législatif imposé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.



---

## C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire.
- Mener une stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones.

## C. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur Ae est issue d'une analyse des activités économiques existantes sur le territoire communal et des différents projets connus. Saint-Mars-La-Jaille souhaite conforter les activités économiques existantes, notamment l'EcoCyclerie Trocanton localisée hors espaces urbanisés. Il comprend également les bâtiments de CGPro. Etant donné qu'un projet d'extension des activités est connu, ce secteur a été classé en Ae et est donc qualifié de STECAL.

## C. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires au secteur Ae :

- Permettre l'évolution des activités économiques existantes tout en respectant le cadre réglementaire édicté par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Justification de la réglementation applicable au secteur Ae :

Le secteur Ae vise à tenir compte de l'existence d'activités à vocation économique au sein de l'espace agricole. Au vu des enjeux de préservation des milieux agricoles et naturels et des usages actuels, Saint-Mars-La-Jaille a défini une réglementation spécifique permettant de répondre au projet précédemment évoqué.

En conséquence, l'article 1 autorise sous conditions dans le secteur Ae les extensions mesurées des constructions existantes ayant les destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ». Les activités économiques étant la vocation principale du secteur, les exploitations agricoles et les exploitations forestières sont donc interdites. Par ailleurs, l'article 2 autorise également les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers et nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante pour répondre aux besoins des activités existantes au sein de ce secteur.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone A non indicée. L'emprise au sol des constructions est limitée pour éviter une consommation excessive de l'espace. Ainsi, l'extension du bâtiment principal ne devra pas excéder plus de 50% de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du PLU. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère afin de permettre une cohérence avec les bâtiments existants et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant. En outre, une règle d'implantation spécifique des constructions par rapport aux limites séparatives a été définie au sein du secteur Ae afin de ne pas faire obstacle au développement des activités en place. Cette approche volumétrique de la constructibilité permet d'encadrer la densité, adaptée à chaque projet. Les règles de hauteur, d'emprise au sol des constructions et d'implantation constituent à la fois la base de calcul des droits à construire mais sont également garantes d'une insertion qualitative de la construction dans son environnement bâti et paysager. En application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, Saint-Mars-La-Jaille a privilégié une approche volumétrique globale portant sur l'enveloppe du bâtiment, plutôt qu'une approche quantitative (exprimée en m<sup>2</sup> constructibles) afin de définir la densité.

## C. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ae, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du



règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur Ae.

## **D. Le secteur Ab**

### **D. 1 → Caractéristiques du secteur Ab**

Le secteur Ab correspond aux espaces agricoles de transition aux abords du bourg sans nouvelle construction ou installation agricole. L'objectif est de protéger ces secteurs en raison de leur proximité immédiate avec le bourg. Il est néanmoins admis les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

### **D. 2 → Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal.
- Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg.
- Limiter la consommation d'espace naturel et forestier.

### **D. 3 → Justification du zonage**

La délimitation du secteur Ab correspond aux espaces situés à l'ouest du bourg, à proximité immédiate du des quartiers à vocation principale d'habitation où l'implantation de nouvelles constructions à usage agricole ne paraît pas opportune. La volonté est d'une part de préserver les espaces verts aux abords du bourg mais également d'anticiper les éventuels conflits d'usage si une exploitation agricole venait s'y implanter. Elle poursuit une zone ouverte à l'urbanisation.

### **D. 4 → Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur Ab :

- Préserver les terres agricoles périurbains à proximité du bourg.
- Interdire l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

Justification de la réglementation applicable du secteur Ab :

Le secteur Ab vise à prendre en compte des espaces agricoles de transition aux abords du bourg, sans nouvelles constructions ou installations agricoles.

En conséquence, l'article 1 interdit les exploitations agricoles et les exploitations forestières et le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone An afin de préserver le caractère agricole de la zone. Etant donné qu'aucune nouvelle construction ou installation n'est autorisée au sein du secteur Ab, le règlement du PLU ne fixe pas de hauteur maximale des constructions.

### **D. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ab, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition



« énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur Ab.

## **E. Le secteur An**

### **E. 1 → Caractéristiques du secteur An**

Le secteur An correspond aux espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.

### **E. 2 → Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal.
- Prendre en compte les perspectives visuelles identifiées sur le territoire.

### **E. 3 → Justification du zonage**

La délimitation du secteur An prend en compte les espaces agricoles sensibles qui présentent un intérêt environnemental ou paysager. Un secteur An a été identifié au Nord du territoire sur la ligne de crête. Un secteur An a également été identifié au Nord-Est du centre-bourg. Un classement en An a été privilégié pour ce second secteur au regard des contraintes environnementales qu'il présente (présence de zones humides notamment).

### **E. 4 → Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur An :

- Protéger strictement les espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers ;
- Interdire l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

Justification de la réglementation applicable du secteur An :

Le secteur An vise à prendre en compte des espaces agricoles présentant un intérêt écologique et/ou paysager élevé.

Les droits à construire sont identiques au secteur Ab. En effet, afin de préserver l'intérêt environnemental et/ou paysager des espaces classés en An, le règlement interdit toute nouvelle construction et installation et tous usages, affectations des sols et types d'activités, hormis les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. Par conséquent, le règlement du PLU ne fixe pas d'emprise au sol des constructions, ni de hauteur maximale.

### **E. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur An, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de



---

déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur An.



---

## Chapitre E : Les dispositions générales applicables aux zones naturelles

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Dans le PLU de Saint-Mars-La-Jaille, la zone naturelle est composée de cinq secteurs : Nf, Nl, Nl1, Nn, Ns.

### A. La zone N

#### A. 1 → Caractéristiques de la zone N

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle couvre des espaces naturels à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

En outre, l'indice qualitatif « *i* » s'applique pour les secteurs présentant des risques d'inondation au sein de la zone N.

#### A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Permettre le changement de destination ;
- Préserver les éléments naturels supports de biodiversité ainsi que leurs fonctionnalités.
- Préserver les éléments structurants du paysage.

#### A. 3 → Justification du zonage

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les corridors de biodiversité, les boisements.

#### A. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone N :

- Préserver les espaces naturels ;
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières





- Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes lors de l'approbation du présent PLU
- Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du présent PLU en respectant le cadre réglementaire édicté par les articles L. 151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme.

#### Justification de la réglementation applicable de la zone N :

La réglementation de la zone N vise à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de protection de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Par conséquent, les droits à construire sont également limités au sein de la zone N.

La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N. Seules sont autorisées la réhabilitation, l'extension et les constructions nouvelles liées et nécessaires à une exploitation agricole existante lors de l'approbation du présent PLU. En effet, la volonté est de préserver ces espaces naturels en évitant notamment l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions au sein de la zone N et du secteur Nf.

Au-delà, les règles de constructibilité sont identiques à celles régissant la zone A.

#### **A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone N non indiquée, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre une zone N non indiquée.

### **B. Le secteur Nf**

#### **B. 1 → Caractéristiques du secteur Nf**

Le secteur Nf correspond aux espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier. Conformément au PADD de Saint-Mars-La-Jaille, il s'agit notamment de préserver les espaces naturels supports de biodiversité (tels que les boisements, les bocages) de la commune, ainsi que leurs fonctionnalités.

#### **B. 2 → Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Préserver les éléments 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 les éléments structurants du paysage (le maillage bocager, les espaces boisés, ...).



### B. 3 → Justification du zonage

Le secteur Nf comprend l'ensemble des boisements couverts par un plan de gestion durable au sens du Code Forestier. Il s'agit de la forêt de Saint-Mars-La-Jaille et du Bois du Triage.

### B. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires au secteur Nf :

- Préserver les espaces boisés.
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières.

Justification de la réglementation applicable au secteur Nf :

Le secteur Nf vise à prendre en compte les espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier.

En conséquence, l'article 1 autorise également les exploitations forestières au sein du secteur Nf.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone N non indiquée afin de préserver le maillage bocager (emprise au sol, hauteur des constructions, implantation des constructions, ...).

### B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Nf, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur Nf.

## C. Le secteur NI

### C. 1 → Caractéristiques du secteur NI

Le secteur NI correspond aux espaces naturels destinés aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.

Le secteur NI comprend un sous-secteur : NI1 destiné à accueillir un projet de jardins familiaux.

En outre, l'indice qualitatif « \_i » s'applique pour les secteurs présentant des risques d'inondation.

### C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Conforter la commune de Saint-Mars-La-Jaille comme territoire de loisirs sportifs.

### C. 3 → Justification du zonage

Le secteur NI comprend les espaces naturels du site de l'Erdre destinés à l'accueil de constructions, installations et aménagements liés aux activités de loisirs, sportives, culturelles ou touristiques.



#### C. 4 → **Justification du règlement**

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires au secteur Nl :

- Permettre le développement d'activités de loisirs et touristiques sur le site de l'Erdre.
- Permettre la mise en œuvre du projet de jardins familiaux.

Justification de la réglementation applicable au secteur Nl :

Le secteur Nl vise à répondre aux projets de Saint-Mars-La-Jaille en faveur du développement de l'attractivité touristique du territoire.

En conséquence, l'article 1 autorise dans le secteur Nl les nouvelles constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « hébergement hôtelier et touristique » (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier). Les exploitations agricoles et forestières sont interdites puisqu'elles ne sont pas compatibles avec la vocation principale du secteur. En outre, l'article 2 admet également les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> par abri.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone N non indicée (emprise au sol, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Néanmoins, le choix a été fait de fixer une hauteur maximale des constructions à 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La définition de cette norme est en accord avec le projet envisagé par la commune et permet de s'assurer que les nouvelles constructions ne soient pas détournées de leur usage.

#### C. 5 → **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Nl, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

### **D. Le secteur Nn**

#### D. 1 → **Caractéristiques du secteur Nn**

Le secteur Nn correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux. En conséquence, aucune nouvelle construction n'est autorisée, ni les extensions et annexes des constructions existantes.

#### D. 2 → **Mise en œuvre du PADD**

Objectifs poursuivis :

- Préserver les espaces naturels supports de biodiversité ainsi que leurs fonctionnalités.
- Préserver les éléments structurants du paysage (dont les espaces ouverts de la vallée de l'Erdre).
- Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles.



### D. 3 → Justification du zonage

Le périmètre du secteur Nn est défini sur la base de zones tampon d'une largeur minimum de 10m, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau. Il intègre également les parcelles au sein du lit majeur de l'Erdre et au sein de la trame verte et bleue.

### D. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur Nn :

- Protéger strictement les espaces naturels à enjeux environnementaux ou paysagers.

Justification de la réglementation applicable du secteur Nn :

Le secteur Nn vise à prendre en compte des espaces agricoles présentant un intérêt écologique et/ou paysager élevé.

Les droits à construire sont plus limités que ceux de la zone N non indicée. En effet, afin de préserver l'intérêt environnemental et/ou paysager des espaces classés en Nn, le règlement interdit toute nouvelle construction et installation et tous usages, affectations des sols et types d'activités, hormis les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. Par conséquent, le règlement du PLU ne fixe pas d'emprise au sol des constructions, ni de hauteur maximale.

### D. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Nn, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur Nn.

## E. Le secteur Ns

### E. 1 → Caractéristiques du secteur Ns

Le secteur Ns est destiné à accueillir des équipements collectifs ou d'intérêts collectifs isolés sans lien avec le caractère naturel de la zone.

### E. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir / Développer un accès aux équipements publics pour tous.

### E. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur Ns correspond à la limite de l'unité foncière de la station d'épuration, située à l'Ouest du bourg.



---

#### E. 4 → **Justification du règlement**

##### Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires du secteur Ns :

- Permettre le maintien et l'évolution des équipements collectifs isolés, et plus particulièrement la station d'épuration.

##### Justification de la réglementation applicable du secteur Ns :

Le secteur Ns vise à tenir compte de l'existence d'équipements collectifs ou d'intérêt collectifs au sein de l'espace naturel. Au vu des enjeux de préservation des milieux agricoles et naturels et des usages actuels, Saint-Mars-La-Jaille a défini une réglementation spécifique.

En conséquence, l'article 1 autorise les nouvelles constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations « équipements publics ou d'intérêts » à condition d'être nécessaires à la production d'énergie renouvelable et à la gestion de ces installations ou de produire de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol, non dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole existant dans l'unité foncière. Les exploitations agricoles et forestières sont interdites puisqu'elles ne sont pas compatibles avec la vocation principale du secteur.

L'emprise au sol des constructions est limitée afin d'encadrer le développement des constructions. Ainsi, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### E. 5 → **Complémentarités entre le règlement et les OAP**

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ns, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « mobilité » permettant d'articuler la politique de déplacements avec le développement urbain du bourg et au sein de l'OAP thématique « transition énergétique » permettant de mettre en œuvre une planification de l'aménagement énergétique. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs à la mobilité durable au niveau et au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur Ns.



---

## Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

---

### Chapitre F. Tableau de synthèse des surfaces

Nom de zone	Superficie de la zone en ha
Ua_i	5,27
Ua_p	6,42
Ua_p_i	7,33
Ub	55,86
Ub_i	3,8
Ub_p	8,75
Ub_p_i	0,45
Ub1	1,93
Ub1_p	0,39
Ub2_p	3,05
Ue	62,06
Ue_i	0,32
Uec	2,21
Ul	10,85
Ul_i	0,71
1AUb	6,78
1AUb_i	0,35
1AUb_p	0,66
1AUe	21,63
2AUe	16,93
A	1177
A_i	34,19
Ab	8,88
Ae	4,92
Ah	3,01
An	51,4
N	117,9
N_i	14,48
Nf	252,5
NL_i	15,73
NL1_i	0,43
Nn	118,7
Ns_i	0,65
<b>TOTAL</b>	<b>2015,54</b>



---

## **Titre IV. Dispositions**

favorisant la densification  
des espaces bâtis et la  
limitation de la  
consommation d'espaces  
naturels, agricoles et  
forestiers

---



## Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

# Chapitre A : Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants

Le tissu urbain s'avère plus ou moins dense selon les secteurs, quartiers, de la commune. Ainsi, dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration/dynamisation du fonctionnement urbain, il est intéressant de favoriser la reconquête d'espaces actuellement inutilisés, en particulier pour y produire de l'habitat. L'installation de ménages dans les logements qui pourraient être construits sur ces emplacements, favoriserait en effet la vitalité des secteurs urbanisés. C'est pourquoi une analyse fine a été réalisée sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille afin de quantifier les capacités de densification. Cette analyse est expliquée dans le tome 1 du rapport de présentation du présent PLU (**Titre 3 – Chapitre B – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**).

### A. La mobilisation du foncier en renouvellement urbain

Le **potentiel foncier théorique** recensé au sein des enveloppes urbaines représente à l'échelle de la commune déléguée environ **7,4 hectares**.

Le référentiel foncier a été exhaustif et a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins à horizon 2030 (durée du PLU). Les résultats bruts ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, et ce pour plusieurs raisons :

- La dureté foncière ;
- L'intérêt du gisement (typologie, localisation, configuration, ...);
- La faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fond de parcelles)).

Afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera en renouvellement urbain (division parcellaire ou comblement de dents creuses), Saint-Mars-La-Jaille s'est fixée des objectifs de mobilisation en fonction de la classification des gisements fonciers et de leur intérêt urbain (« à forte capacité de densification » / « à capacité modérée de densification », « à faible capacité de densification »). Aussi, ci-dessous un tableau de synthèse faisant figurer les taux de mobilisation à horizon 2030 pour chaque catégorie de dent creuse.

Centre-bourg	
<b>Enveloppe de "dent creuse" en hectare – à forte capacité de densification</b>	<b>2,54 ha</b>
<b>% mobilisable à horizon 2030</b>	<b>100%</b>
Surface mobilisable à horizon 2030	2,54 ha
<b>Densité moyenne en dent creuse</b>	<b>22</b>
Capacité de création de logements en dent creuse	56
<b>Enveloppe de "dent creuse" en hectare – à capacité modérée de densification</b>	<b>2,67 ha</b>
<b>% mobilisable à horizon 2030</b>	<b>80%</b>
Surface mobilisable à horizon 2030	2,136 ha
<b>Densité moyenne en dent creuse</b>	<b>22</b>
Capacité de création de logements en dent creuse	47
<b>Enveloppe de "dent creuse" en hectare – à faible capacité de densification</b>	<b>1,41 ha</b>





<b>% mobilisable à horizon 2030</b>	<b>40%</b>
Surface mobilisable à horizon 2030	0,564 ha
<b>Densité moyenne en dent creuse</b>	<b>22</b>
Capacité de création de logements en dent creuse	12
<b>Hameaux</b>	
<b>Enveloppe de "dent creuse" en hectare – à forte capacité de densification</b>	<b>0 ha</b>
<b>% mobilisable à horizon 2030</b>	<b>0%</b>
Surface mobilisable à horizon 2030	0 ha
<b>Densité moyenne en dent creuse</b>	<b>12</b>
Capacité de création de logements en dent creuse	0
<b>Enveloppe de "dent creuse" en hectare – à capacité modérée de densification</b>	<b>0,76 ha</b>
<b>% mobilisable à horizon 2030</b>	<b>80%</b>
Surface mobilisable à horizon 2030	0,608
<b>Densité moyenne en dent creuse</b>	<b>12</b>
Capacité de création de logements en dent creuse	7
<b>Enveloppe de "dent creuse" en hectare – à faible capacité de densification</b>	<b>0 ha</b>
<b>% mobilisable à horizon 2030</b>	<b>0%</b>
Surface mobilisable à horizon 2030	0 ha
<b>Densité moyenne en dent creuse</b>	<b>12</b>
Capacité de création de logements en dent creuse	0

Les surfaces à mobiliser ont ensuite été traduites en nombre de logements en appliquant un objectif de densité, en compatibilité avec le SCoT de 12 à 22 logements à l'hectare.

Aussi, en appliquant ces principes, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille ambitionne de mobiliser environ **6 hectares** au sein du tissu urbain existant, soit environ 80% des gisements fonciers repérés. La mobilisation de ces 6 hectares doit permettre une production nouvelle de près de **122 logements au sein de l'enveloppe urbaine**. Rapporté aux objectifs de production par la commune, la part du renouvellement urbain en comblement des dents creuses représente environ 40% des logements à produire sur la durée du PLU.

## B. La mobilisation du parc existant

Afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera via la mobilisation du parc existant, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille se fixe pour objectif de résorber environ **21 logements** afin de les réintégrer dans le marché immobilier. Par ailleurs, au regard des projets envisagés/envisageables à horizon 2030, **10% des nouveaux logements à réaliser se feront via des opérations de renouvellement urbain** : destruction/reconstruction, soit environ 30 logements.

## C. Bilan

Compte-tenu des objectifs de mobilisation du foncier non bâti et des objectifs de reprise du parc existant, la production nouvelle en renouvellement urbain est estimée à 153 logements (31 en reconstruction et 122 en dents creuses). Rapportée aux objectifs de production par commune, la **part du renouvellement s'établit à 50%** des besoins globaux.



## Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

# Chapitre B : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace

Les choix portés par la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille lors de la révision du PLU s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant pour la prise en compte de l'environnement, la densification du tissu urbain, la protection des espaces naturels et agricoles, la mutualisation des stationnements, la végétalisation au sein des espaces urbanisés.

La révision générale du PLU a été l'occasion d'établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et satisfaction des besoins de développement urbain.

La révision du PLU a ainsi conduit la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants (cf. chapitre précédent),
- A optimiser les surfaces dédiées aussi bien aux zones d'habitat qu'aux zones d'activités économiques,
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de PLU crée les conditions de la densification et de la réduction de la consommation d'espace, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires.

Le PADD, duquel découle les pièces réglementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Éléments explicatifs
Zonage	Les secteurs d'extension urbaine ont été délimités de manière à répondre précisément au besoin généré par le projet communal.	Déduction faite du potentiel de densification de chacune d'elle, les zones définies en extension de l'enveloppe urbaine correspondent aux constructions neuves à réaliser limitant et maîtrisant ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Zonage	La délimitation des zones urbaines intègre les dents creuses et les fonds de parcelles.	La délimitation du zonage permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein de chaque secteur urbanisé.
Zonage	Etant donné la présence de l'ensemble des réseaux et la qualification d'espaces	Hors centre-bourg et extensions immédiates, seule la densification de



	urbanisés, ainsi que la proximité au centre-bourg, le hameau de la Champelière et le hameau de la Servièrre sont reclassés en Ub. Torterelle fait l'objet d'un STECAL (Ah).	ces secteurs à proximité du bourg est permise.
<b>Règlement écrit</b>	Les obligations en matière de stationnement sont plus souples dans le secteur Ua.	Une réglementation plus souple dans le secteur Ua permet de ne pas faire obstacle à des projets de renouvellement urbain dans le centre-bourg.
<b>Règlement écrit</b>	La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 10 mètres. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile sont relativement souples. L'implantation des constructions le long des autres emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile n'est pas réglementée. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée au sein des secteurs de la zone urbaine.	La combinaison des règles au sein des zones U permet de créer les conditions de la densité.
<b>Règlement écrit</b>	Au sein des zones A et N, les règles d'occupation et d'utilisation du sol et les conditions de l'occupation du sol sont limitées : règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.	En vertu de l'article L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.
<b>OAP sectorielles</b>	Les OAP sectorielles définissent des principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.	Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.
<b>OAP sectorielles</b>	Les OAP sectorielles fixent des densités minimales à respecter au sein des différents secteurs d'urbanisation à	Les OAP sectorielles traduisent réglementairement la stratégie de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille en matière d'habitat visant à



	court terme et des secteurs de renouvellement urbain.	réduire la consommation d'espaces en extension et optimiser le potentiel d'extension.
<b>OAP Sectorielle</b>	Le hameau de Torterelle, faisant l'objet d'un STECAL Ah, est couvert par une OAP sectorielle.	La réalisation d'une OAP sectorielle sur le hameau de Torterelle vise à encadrer son urbanisation, optimiser les potentialités foncières et accompagner la mise en œuvre de sa densification.



---

# **Titre V. Justification** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

---



## Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*Cette partie vise à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Vritz au regard des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT du Pays d'Ancenis et au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire local.*

# Chapitre A : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet du plan. »

Cette analyse est expliquée dans la première partie du rapport de présentation du présent PLU (**Titre 3 – Chapitre A – Analyse de la consommation de l'espace**).

Entre 2009 et 2018, environ 22,35 hectares de surfaces agro-naturelles ont été consommées sur l'ensemble du territoire communal, soit une moyenne de 2 ha par an.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif relatif à la consommation de l'espace par poste :

Surfaces consommées pour de l'habitation depuis 2009	Surfaces consommées pour de l'équipement depuis 2009	Surfaces consommées pour de l'activité depuis 2009 (dont activités agricoles)	Total des surfaces consommées
4,3 ha	2,55 ha	15,5 ha	22,35 ha

**Au regard de la baisse de la population ces dernières années et au réinvestissement de logements vacants, la consommation de l'espace pour l'habitat entre 2009 et 2018 a été relativement faible et ne peut refléter le développement à venir du territoire de Saint-Mars-La-Jaille, qui souhaite redynamiser son attractivité et conforter son rôle de pôle d'équilibre secondaire à l'échelle du SCoT du Pays d'Ancenis.**



## Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

# Chapitre B : Dynamiques démographiques et économiques

### A. Justification du projet au regard des dynamiques démographiques

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune, notamment au travers de son PADD, ont été fixés en fonction d'un objectif démographique d'environ **3 100 habitants à atteindre à l'horizon 2030**. Il s'agit de repartir sur une croissance démographique positive et dynamique afin d'asseoir le rôle de pôle d'équilibre secondaire au sein de l'armature du SCoT. C'est pourquoi, la surface urbanisable en extension a été limitée à environ 8 hectares afin de répondre aux besoins générés par ces dynamiques. Les possibilités d'urbaniser en dents creuses ont été prises en compte pour modérer cette consommation d'espace en extension sur la commune.

*Le calcul du besoin foncier en extension est détaillé ci-dessous :*

Pour déterminer le besoin foncier en extension, il est nécessaire de prendre en compte le potentiel de logements et de population issu du renouvellement urbain ainsi que le desserrement des ménages, pour évaluer le nombre de logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine existante et les besoins fonciers qui y sont associés :

#### ► Données à prendre en compte

##### - La projection démographique

La projection démographique retenue est de l'ordre de **+1,5%/an à horizon 2030**. Aussi, ce sont environ 700 habitants supplémentaire à accueillir, engendrant un besoin en termes de création de logement (316 logements à créer).

##### - Le desserrement des ménages

La taille des ménages sur la commune était de 2,4 personnes en 2013. Or, la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1960. Cette baisse est évaluée à 0,50%/an à l'horizon 2030. Ainsi, en 2030, un ménage ne comptera plus que **2,21 personnes**. Afin de compenser ce phénomène, 77 logements supplémentaires devront être créés.

#### Calcul du desserrement des ménages

DONNEES	Population en 2013 : 2417	Population en 2030 : 2113
	Taille des ménages en 2013 : 2,4	Taille des ménages en 2030 : 2,21
CALCULS :	$(2417/2.21) - (2417/2.4) = 77$ logements à construire	

##### - L'évolution du parc immobilier

Une partie du parc immobilier évolue sans création de nouvelle construction. Il s'agit notamment des opérations de destruction / reconstruction, mais également des changements de destination. En effet, un nouveau logement est créé au sein d'un bâtiment existant jusqu'alors dédié à un autre usage. Aussi, sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille, la tendance observée ces dix dernières années est reprise afin d'identifier le nombre de logements réalisés sans nouvelle construction. Aussi, un peu plus de 30



logements pourront être créés suite à de telles opérations. Sur ces 30 logements, une partie sera donc issue de changements de destination.

– **La remise sur le marché de logements vacants**

Il subsiste une centaine de logements inhabités sur la commune en 2018 soit un taux de vacance de 9%. Un taux compris entre 5 et 6% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier et une rotation des ménages. Aussi, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille se fixe pour objectif la résorption de **21 logements vacants**, pouvant ainsi être remis sur le marché à horizon 2030.

Besoins liés à la croissance démographique	316 logements
Besoins liés au desserrement des ménages	77 logements
Besoins liés à l'évolution du parc	-34 logements
Besoins liés à l'évolution des résidences secondaires	0 logements
Besoins liés à l'évolution des logements vacants	-21 logements
<b>Besoins de constructions 2013-2030</b>	337 logements
<b>Besoins de constructions 2016-2030</b>	<b>307 logements</b>

L'objectif de logements à réaliser compte à partir de 2016. En effet, les projections du présent PLU s'effectuent pour la période 2016 – 2030.

► **Calcul du besoin foncier en extension**

Comme indiqué dans le diagnostic territorial, le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représente 153 logements (comblement de dents creuses, divisions parcellaires, opérations de réhabilitations, rénovations).

Pour atteindre l'objectif de 3 100 habitants à l'horizon 2030, de faire face au desserrement des ménages, ... il est donc nécessaire de construire **154 nouveaux logements dans des secteurs d'extension** ( $307-153 = 154$ ) et ainsi de mobiliser près de 8 ha (en considérant une densité moyenne de **20 logements par hectare**, comme prescrit par le SCoT du Pays d'Ancenis). Par comparaison, la densité moyenne des constructions à usage d'habitat sur les dix dernières années est de l'ordre de 15 logements par hectare.

**Calcul du besoin foncier en extension**

DONNEES	Logements en renouvellement urbain : 153	Logements en extension : 154
	Densité moyenne des extensions : 20 logements/ha	
CALCULS	$154/20 = 7,68$ ha	

<b>Besoins de constructions à horizon 2030</b>	<b>307 logements</b>
<b>Foncier à mobiliser en extension</b>	<b>8 ha</b>

**B. Justification du projet au regard des dynamiques économiques**

La dynamique économique à Saint-Mars-La-Jaille est principalement fondée sur :

- La présence de trois zones d'activités principales sur le territoire communal (à vocation industrielle, artisanale et commerciale),





- L'activité agricole.

Dans le cadre du schéma de développement des ZAE mené à l'échelle intercommunale, le PLU vise à répondre à la demande des entreprises implantées sur le territoire afin de maintenir et conforter l'économie de Saint-Mars-La-Jaille mais également de proposer du foncier disponible pour l'implantation de nouveaux établissements

Le projet de Saint-Mars-La-Jaille poursuit une réelle stratégie de développement économique en spécialisant les zones, en les confortant, et ce, en concertation étroite avec la COMPA qui détient la compétence en la matière.

Pour maintenir la dynamique économique sur le territoire, le projet permet également le développement d'activités économiques de type commerce et activité de services dans l'ensemble de la zone urbaine sous conditions d'être compatibles avec la vocation « habitat » et de ne pas engendrer une aggravation des dangers ou des nuisances pour le voisinage.

Aussi, ce sont 38,5 ha qui ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, dont 23,28 ha classés en zone 2AU, en attente de la présence de réseaux en capacité suffisante et d'un projet d'aménagement suffisamment avancé et abouti. Un périmètre d'attente de projet a également été délimité sur une partie de l'extension de la ZAE du Croissel.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace ne pourra peut-être pas être atteint en matière économique car les besoins sont importants pour maintenir et développer cette partie territoire.

La COMPA a clôturé la ZAC des Molières et a par conséquent abandonné la partie Est (11 ha). La collectivité souhaite maintenir l'offre sur son territoire, notamment en compensant cet abandon. Aussi, il a été envisagé dans un premier temps l'extension de la ZA du Croissel vers l'Est. Néanmoins, les contraintes environnementales (présence de zones humides, faune et flore d'intérêt, ...), ainsi que la présence de la canalisation de Gaz et le projet à venir de voirie, porté par le Conseil Départemental (liaison Ancenis – Châteaubriant), ne permettaient pas cette hypothèse. Le PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille doit permettre le développement des zones d'activités stratégiques et d'implantation d'entreprises à fort potentiel économique, en application du DOO du SCoT.

Les entreprises existantes ont besoin à court terme de s'étendre sur du foncier en partie déjà maîtrisé. Aussi, le zonage du présent PLU permet de répondre aux besoins des entreprises.

Côté Ouest, la zone 1AUe ne fait que prendre en compte les évolutions, à savoir :

- Le devenir de l'ancienne ferme vis-à-vis des activités économiques ;
- Une meilleure desserte de la zone par les poids lourds et ainsi éviter les secteurs d'habitats ;
- Une maîtrise de l'aménagement sur des propriétés déjà maîtrisées par les industriels (OAP) ;
- Un renforcement maîtrisé de tous les réseaux.

Le « périmètre d'attente » poursuit l'objectif d'avoir enfin une cohérence d'ensemble des aménagements.

La ZACOM fait également l'objet d'une extension jusqu'à la voirie au Nord-Ouest afin de proposer une offre foncière pour l'accueil d'activités économiques. La destination commerciale à privilégier sera indiquée lors de son ouverture à l'urbanisation suite à une procédure d'évolution du présent PLU. La surface couverte par la zone 2AUe répond aux besoins en matière de développement économique à vocation commerciale. En effet, le PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille doit prévoir l'implantation d'équipements et services structurants permettant d'asseoir le poids des pôles secondaires et la politique de développement du territoire à l'échelle locale, en application du DOO du SCoT du Pays d'Ancenis. Parallèlement à l'extension de la ZACOM, il est rappelé l'abandon du contournement ouest du bourg de la commune déléguée tout en maintenant la volonté de la collectivité de sécuriser les déplacements de ce côté de l'agglomération par l'aménagement des voies existantes (délimitation d'emplacements réservés). Par ailleurs, la collectivité accompagne le déplacement du Weldom du centre-ville, libérant ainsi un espace pour l'habitat (OAP 6). Le classement en 2AUE est justifié car :



- La COMPA, compétente en la matière, souhaite maîtriser l'évolution de ce secteur, sur lequel il y a déjà des projets autorisés (PC pour Super U – sécurisation des livraisons côté Ouest sur une partie de la parcelle actuellement en zone Uec) ;
- Tous les terrains ne sont pas desservis par tous les réseaux, notamment en cas de division
- Il n'y a aujourd'hui aucune maîtrise foncière des collectivités (COMPA ou Commune) et donc le 2AU permet d'utiliser le DPU.
- Il conviendra d'organiser les orientations d'aménagement par une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation (passage 2AU en 1AU).

Par ailleurs le 12 novembre 2019, le Préfet de Région a signé avec la COMPA le protocole d'accord « **Territoire d'industrie Ancenis-Châteaubriant** » afin de continuer à renforcer et développer notre territoire sur le plan économique.

Extraits du protocole :

## **PROTOCOLE D'ACCORD TERRITOIRE D'INDUSTRIE ANCENIS-CHATEAUBRIANT**

### **1. PREAMBULE**

*L'initiative « Territoires d'industrie » s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires. Elle vise à mobiliser de manière coordonnée les leviers d'intervention, qu'ils relèvent de l'État et de ses opérateurs, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ou des entreprises, au service de l'industrie et de leur territoire.*

*Cette nouvelle approche repose sur plusieurs principes :*

- *un principe de ciblage visant plus spécifiquement à soutenir les entreprises sur chacun des territoires à forts enjeux industriels identifiés dans le cadre de cette initiative ;*
- *un principe de gestion décentralisée, qui s'inscrit dans le cadre des compétences économiques des régions et des intercommunalités. Les projets devront d'abord être proposés, construits et animés par les acteurs locaux : industriels, maires, présidents d'intercommunalités au service d'une approche « du bas vers le haut ».*

*Le territoire « Ancenis-Châteaubriant » a été identifié « Territoires d'industrie » lors du Conseil national de l'industrie du 22 novembre 2018.*

*Le présent protocole a pour objet de formaliser l'engagement des parties prenantes à la démarche et à présenter les orientations qui président à l'établissement du contrat de Territoire d'industrie 2019-2022.*

### **AXE 2 – Renforcer l'attractivité du Territoire et favoriser sa structuration**

#### **Actions envisagées Pays d'Ancenis :**

*A mi-chemin entre deux métropoles Nantes et Angers, le territoire du Pays d'Ancenis ne dispose pas d'une notoriété et d'une image suffisante susceptible d'accompagner les besoins exogènes de compétences des entreprises. Les actions individuelles menées par les entreprises sont insuffisantes pour promouvoir le territoire.*



Par ailleurs la dynamique industrielle du territoire génère des besoins croissants dans les domaines du logement, de la mobilité, et du numérique. Le renforcement des infrastructures et des fonctionnalités s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises et aux attentes de populations exogènes habituées à des niveaux de « services » dans des territoires mieux dotés.

### **Zones d'activités**

- Requalifier les zones d'activités historiques afin de créer les fonctionnalités désormais nécessaires au développement et à la compétitivité des entreprises (Espace 23, ZA de l'Hermitage, ZA du Croissel,...),
- Aménager de nouvelles zones d'activités indispensables au développement endogène mais aussi exogène (en intégrant la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace).

### **AXE 4 – Simplifier, faciliter et optimiser les démarches administratives**

Dans les freins au développement évoqués par les chefs d'entreprises, la complexité des démarches a été soulignée. Certaines simplifications ont déjà été engagées mais des attentes ont été formulées.

Certaines concernent l'accompagnement en local :

- Disposer d'une cellule d'accompagnement des démarches administratives à l'Espace Entreprendre ainsi qu'un Quai des Entrepreneurs, dans la logique des ateliers de la commande publique, dispensés en interne, pour aider et former les entreprises à répondre aux appels d'offres.
- Favoriser l'accès aux dispositifs d'aide, communiquer sur la plate-forme régionale

D'autres concernent des inflexions sur des politiques nationales :

- Faire une pause dans l'empilement des normes et règlement,
- Favoriser la flexibilité de l'emploi,
- Inciter plus fortement certains chômeurs au retour à l'emploi,
- Diminuer les charges pour les jeunes entreprises.

Enfin, pour les collectivités, elles-mêmes, la complexité juridique tant en matière d'urbanisme qu'en matière de marchés publics, de délais d'instruction des dossiers ou de multiplication des intervenants publics sont des freins importants pour leurs opérations d'aménagement nécessaires pour le développement du territoire et des entreprises.

La mise en œuvre de certaines actions du Contrat Territoire d'Industrie nécessitera vraisemblablement des facilités administratives pour accélérer ou permettre la mise en œuvre opérationnelle de certaines fiches projet.

Par conséquent, les objectifs de développement économique sont plus importants que d'autres aspects, tout en assurant une maîtrise de ce développement par tous les outils à notre disposition (SCoT, PLU, OAP, Périmètre d'attente, PAF, etc..).



## Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

# Chapitre C : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD de Vritz sont les suivants :

- Réaliser **50%** des nouveaux logements en renouvellement urbain à l'horizon 2030 ;
- Mobiliser **plus de 20 logements vacants** à l'horizon 2030 ;
- Mobiliser au maximum **8 ha** en extension de l'enveloppe urbaine au titre de l'habitat ;
- Fixer une densité résidentielle moyenne minimale de **20 logements/ha** dans les secteurs d'extension et de **22 logements / ha** au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

Ces objectifs ont été établis au regard des dynamiques démographiques et de la configuration actuelle de l'urbanisation de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille. En effet, la superficie maximale de 8 ha mobilisable en extension urbaine correspond exactement au besoin en logements généré par ces dynamiques. Ce chiffre résulte du besoin en logements issu de la projection démographique réalisée à horizon 2030 et de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, des opérations réalisées au sein du parc existant, des logements vacants, .... Ainsi, le nombre total de logements à produire à l'horizon 2030 au regard de ces dynamiques est de 307 logements.

Afin de modérer la superficie à mobiliser en extension urbaine, le potentiel de création de logements en renouvellement urbain (comblement de dents creuses et réhabilitations-rénovations) a été pris en compte en étant déduit du besoin final. Ainsi, 153 logements pourraient être réalisés en renouvellement urbain. Il reste donc 154 logements à réaliser en extension urbaine. En respectant une densité résidentielle moyenne minimale de 20 logements/ha, la surface à mobiliser est donc bien de **8 ha**.

Le fait d'envisager la réalisation d'au moins **50% des logements dans le cadre du renouvellement urbain** (orientation du PADD) et de se fixer pour objectifs la **mobilisation de 21 logements vacants** illustre également la volonté de la commune de modérer la consommation d'espace.

<b>Total envisagé à l'horizon 2030</b>	307 logements	100 %
<b>En renouvellement urbain</b>	153 logements	50 %
<b>En extension urbaine</b>	154 logements	50 %

Le PADD de Saint-Mars-La-Jaille souhaite maintenir la dynamique économique de son territoire mais sans fixer de surface d'extension, car intimement liée au schéma de développement des ZAE mené à l'échelle de la COMPA. Des espaces au sein du zonage sont classés en zone d'extension à vocation économique, dont plus de la moitié en zone 2AU, dans l'attente des réseaux en capacité suffisante et de la définition d'un projet d'aménagement abouti et cohérent afin d'optimiser le foncier.

Les objectifs chiffrés définis dans le projet de Saint-Mars-La-Jaille engendreront une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et visent ainsi à lutter contre l'étalement urbain. Ils sont justifiés et cohérents vis-à-vis des dynamiques économiques et démographiques de la commune car élaborés directement à partir de celles-ci.



---

Ces objectifs ont également été établis dans le respect des orientations du SCoT du Pays d'Ancenis. C'est pourquoi le renouvellement urbain est favorisé et une densité minimale de 20 logements/ha pour les opérations en extension est à respecter dans les futurs projets d'aménagement.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace ne pourra peut-être pas être atteint en matière économique car les besoins sont importants pour maintenir et développer cette partie territoire (Cf. justifications au sein du chapitre B précédent « Dynamiques démographiques et économiques »).



---

# Titre VI. Analyse

## comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

---

*La comparaison s'effectue entre le PLU de Saint-Mars-La-Jaille approuvé le 17 novembre 2010, modifié le 21 octobre 2013 et le 13 octobre 2014, et le projet de PLU.*



---

## Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

---

# Chapitre A. Principales évolutions du zonage

Principales zones	Surfaces PLU antérieur (ha)	Surfaces projet PLU (ha)	Evolution (ha)
Zones urbaines - U	190,55	169,42	-21,13
Zones à urbaniser - AU	39,27	46,34	+ 7,07
Zones agricoles - A	1187,94	1279,63	+ 91,69
Zones naturelles - N	597,90	520,02	-77,88



---

## Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

---

# Chapitre B. Exposé des motifs des changements apportés

Les principaux motifs de la révision générale du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT du Pays d'Ancenis et le PLH.
- Intégrer les récentes évolutions législatives et réglementaires.
- Rechercher une harmonisation du PLU avec celui des autres communes déléguées de la commune nouvelles Les Vallons-de-L'Erdre.
- Intégrer les zones humides dans le PLU.
- Mettre à jour les zones inondables au regard de l'Atlas des zones inondables de l'Erdre et redéfinir le zonage impacté.
- Prendre en compte le nouveau périmètre de protection des abords (PDA) défini autour du château de la Ferronays et de la piscine de Saint-Mars-La-Jaille, inscrits au titre des Monuments Historiques.
- Intégrer le schéma d'aménagement du bourg réalisé en 2013 sous forme d'OAP.
- Prendre en compte dans le PLU le schéma de développement des ZAE réalisé à l'échelle de la COMPA et la stratégie économique de la commune de Saint-Mars-La-Jaille pour assurer le développement économique futur du territoire et créer les conditions adéquates pour accueillir de nouvelles entreprises.
- Intégrer le projet d'extension de l'EcoCyclerie « Trocantons » et prévoir une liaison entre le site et le centre-bourg.
- Mettre à jour les outils de protection des milieux naturels, au regard des nouvelles dispositions législatives / réglementaires.





## Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

# Chapitre C. Principales évolutions du règlement

- Le règlement a été **adapté et précisé** pour mieux correspondre aux objectifs de développement de chaque zone et secteur. L'objectif est de favoriser la densification des zones urbaines existantes, de limiter l'étalement urbain et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.
- De plus, le règlement du PLU révisé intègre les dispositions issues du décret du 28 décembre 2015. Les articles R.151-27 à R.151-50 définissent le nouveau contenu du règlement écrit qui peut être résumé ainsi :

<u>Nouveau règlement</u>		<u>Equivalence ancien règlement</u>
<b>A - Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité</b>	<b>1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> Article 1 - Occupations et utilisation des sols interdites Article 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	→ art. 1 et 2
	<b>2) Mixité fonctionnelle et sociale</b>	→ pas d'équivalence
<b>B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>1) Volumétrie et implantation des constructions</b> Article 1 - Implantation des constructions par rapport aux voies Article 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 4 - Emprise au sol des constructions Article 5 - Hauteur des constructions	→ art. 6, 7, 8, 9 et 10
	<b>2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> Article 1 - Aspect extérieur des constructions	→ art. 11
	<b>3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> Article 1 : Espaces libres et plantations : Article 2 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	→ art. 13 → art. 15
	<b>4) Stationnement</b>	→ art. 12
<b>C - Equipement et réseaux</b>	<b>1) Desserte par les voies publiques ou privées</b> Article 1 : Accès Article 2 : Voirie	→ art. 3
	<b>2) Desserte par les réseaux</b> Article 1 : Eau potable Article 2 : Assainissement Article 3 : Electricité	→ art. 4 et 16



	Article 4 : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique	
--	--	--

- En cohérence avec la nomenclature COMPA, la nomenclature des zones du PLU a évolué comme suit :

Vocation des zones	PLU antérieur	PLU
<b>Centre ancien</b>	Ua, Uac	Ua, Uap
<b>Extensions urbaines du bourg</b>	Ub, Ubp	Ub, Ubp, Ubpb
<b>Espaces dédiés aux activités économiques - commerciales</b>	Ue, Uec, Uem	Ue, Uec
<b>Espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif</b>	Ug	UI
<b>Espaces urbains constructibles situés en zone inondable</b>	Ui	Ua_i, Uap_i, Ub_i, Ubp_i, Ue_i, UI_i
<b>Espaces urbains situés en zone inondable où les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée en logements sont interdits</b>	Uic	/
<b>Secteurs d'urbanisation future</b>	1AUa, 1AUe, 2 AU	1AUB, 1AUe, 2AUe
<b>Espaces agricoles</b>	A	A
	Ap	Ab
	-	Ae
	-	Ah
	-	An
<b>Espaces naturels</b>	-	N
	Ne	-
	Nei	Ns_i
	Nh	Ah
	Nhi	-
	Nli	NI_i
	-	NI
	-	NI1
	Ns	Nn
	Nsf	Nf
Nsi	-	

Concernant le plan de zonage, les principales différences sont les suivantes :

- Un sous-secteur Uap et un sous-secteur Ubp ont été créés, il s'agit de secteurs déjà urbanisés du cœur de bourg (Uap) ou d'extension urbaine du bourg (Ubp) qui sont couverts par l'OAP Patrimoniale. En complément du règlement du PLU, l'OAP fixe des prescriptions pour préserver le caractère patrimonial et architectural de ces secteurs.
- La zone Ug à vocation d'équipement d'intérêt général a été supprimée. Le projet d'implantation de la gendarmerie sur le secteur Nord-Est n'est plus d'actualité, le site est reclassé en An. Le secteur à l'Ouest du bourg accueille actuellement des jardins privés, et constituent ainsi un potentiel constructible. Ce



site est donc reclassé en 1AUb afin de permettre la définition de principes d'aménagements pour une urbanisation à moyen / long terme.

- Un secteur Ul a été créé pour délimiter les secteurs d'équipements collectifs de la commune de Saint-Mars-La-Jaille ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle. Cette mesure facilite la lecture du zonage et du règlement en permettant de définir des règles propres au secteur à vocation d'habitat (Ua / Ub) et au secteur à vocation d'équipements collectifs.
- Les habitations localisées au sein de la ZAE du Croissel, antérieurement classées en Ua, ont été intégrées dans le secteur Ue afin de limiter la constructibilité et de s'assurer qu'aucune nouvelle habitation puisse être construite. Etant localisées au sein de l'enveloppe urbaine, le règlement écrit permet au sein du secteur Ue les extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitat dans un souci d'équité et de cohérence de la réglementation applicable.
- En vertu de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme, le secteur Nhi dans le PLU antérieur situé au Sud du centre-bourg a été reclassé en Ua\_i puisque c'est un secteur enclavé en milieu urbain.
- Un sous-secteur N11 a été créé pour accueillir un projet de jardins familiaux. Des dispositions spécifiques ont été définies au sein du règlement afin d'autoriser les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du secteur.
- Les zones d'extension « Lèverie » et « Zone Sud de l'agglomération » classées en 1AUa dans le PLU antérieur ont été urbanisées en partie, elles sont désormais intégrées dans l'enveloppe urbaine de Saint-Mars-La-Jaille et classées en Ub.
- Au regard de la topographie et d'un début de commercialisation difficile des terrains de la ZA des Molières, la partie viabilisée a été classée en Ue et en 1AUe et la partie à l'Est a été reclassée en A. A savoir, la COMPA a pris une délibération en octobre 2018 pour clôturer la ZAC Les Molières (cf. la délibération annexée au présent rapport de présentation).
- Un secteur 1AUe et un secteur 2AUe ont été délimités en continuité de la ZAE du Croissel afin de répondre aux besoins identifiés sur la zone d'activités et de structurer l'offre.
- Conformément à la doctrine départementale les secteurs Nh ont été supprimés. Seul le STECAL du hameau de Torterelle est maintenu et reclassé en Ah. Ce dernier fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Des secteurs ont été créés dans les zones A et N pour assurer une meilleure préservation des milieux agricoles et naturels et pour permettre une maîtrise renforcée de la constructibilité. Ainsi, le secteur An vise à protéger des espaces agricoles qui présentent un intérêt paysager et/ou environnemental. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée. Les extensions des constructions existantes sont également proscrites. Seules sont autorisées les réhabilitations des bâtiments existants.
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ae a été créé pour encadrer le maintien et développement d'une activité économique implantée en zone agricole sans lien avec le caractère de cette zone.
- Un indice qualitatif « \_i » a été créé pour les secteurs concernés par les dispositions de l'atlas des zones inondables de l'Erdre et ils font désormais l'objet d'une trame graphique pour faciliter la lecture. Aussi, le plan de zonage prend en compte le relevé topographique
- Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet des changements de destination a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal. Conformément au PADD de Saint-Mars-La-Jaille, ce travail vise à garantir une flexibilité / réversibilité des bâtis situés en zone agricole, et ainsi préserver le foncier agricole et favoriser la pérennité des exploitations agricoles. Les bâtiments agricoles identifiés comme étant susceptibles de pouvoir changer de destination ont été repérés sur le plan de zonage.
- Le travail de recensement des haies bocagères sur l'ensemble du territoire communal a été traduit sur le plan de zonage et des prescriptions ont été édictées dans le règlement écrit. La réalisation de ce travail vise notamment à mettre en place une protection similaire du bocage sur l'ensemble de la commune nouvelles des Vallons-de-l'Erdre.
- Les emplacements réservés ont été mis à jour au regard des futurs projets envisagés (cf liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique).



- La zone 2AU à l'Est du bourg (La Champelière) a été supprimée car il ne s'agit pas du secteur prioritaire de développement défini par la collectivité. Le développement étant plutôt axé vers l'ouest du bourg, à proximité des équipements et services.
- Le projet de carrière n'étant plus d'actualité, le zonage spécifique a été supprimé.

Concernant le règlement écrit, les principales différences sont les suivantes :

- Le règlement écrit du PLU intègre les dispositions fixées dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021. Il définit des dispositions générales applicables à toutes les zones, ainsi que des dispositions complémentaires pour les secteurs indicés « i ».
- Le règlement écrit du PLU intègre les évolutions du cadre réglementaire en matière de stationnement. Ainsi, le règlement du PLU définit soit des normes minimales de stationnement soit des règles qualitatives en fonction des destinations ou sous-destinations des constructions. Le règlement fixe également des obligations minimales pour le stationnement vélo des logements et des bureaux dans le respect du code de la construction et de l'habitation, ainsi que pour l'artisanat et commerce de détail et les locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées.
- Les destinations et sous-destinations des constructions et les usages, affectations des sols et types d'activités autorisés en zones A et N ont été modifiés au regard des récentes évolutions législatives et réglementaires et des pratiques observées sur le territoire (abris pour animaux, extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, logements de fonction, ...).
- La hauteur maximale des constructions à destination de logements est identique dans toutes les zones du territoire, hormis pour les secteurs Ua et 1AUb où une règle qualitative a été privilégiée, dans un souci de compréhension et d'harmonisation de la réglementation.
- Dans un souci d'harmonisation des PLU des communes déléguées de la commune nouvelle Les Vallons-de-l'Erdre, la réglementation concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est différente selon si la voie, publique ou privée, est/sera ouverte ou non à la circulation automobile. Il s'agit d'établir une réglementation plus souple pour les autres emprises publiques, tels que pour les cheminements piétons. Cette distinction s'applique dans l'ensemble des zones du territoire communal.
- Des dispositions réglementaires ont été fixées au sein du STECAL Ae pour permettre la réalisation du projet d'extension de l'EcoCyclerie tout en assurant la préservation des espaces agricoles.



## Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

# Chapitre D. Principales évolutions des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU révisé intègre les dispositions issues du décret du 28 décembre 2015. Les articles R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme définissent le contenu et les modalités de recours aux OAP.

Les principales différences sont les suivantes :

- Un bilan des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU antérieur a été réalisé au regard de l'urbanisation des dernières années afin de mettre à jour le plan de zonage.
  - o Etant donné que la maison de retraite a été construite comme prévu, la partie Sud de la zone 1AUa « Lèverie » à l'Est du bourg a été intégrée dans le secteur Ub. Une nouvelle OAP sectorielle a été réalisée sur la partie Nord afin de permettre l'extension de l'établissement via la réalisation de logements adaptés. Les principes d'aménagement ont été modifiés en fonction du projet envisagé.
  - o Etant donné que la zone 1AUa « Sud Agglo » a été partiellement urbanisée, le secteur a été reclassé en Ub. Elle ne fait donc plus l'objet d'une OAP.
  - o En raison de la topographie et d'un début de commercialisation difficile, une réflexion a été menée sur le développement de la ZAE des Molières. La ZAC des Molières a été clôturée par délibération en date du 18 octobre 2018. Pour toutes ces raisons, le périmètre de l'Orientations d'Aménagement portant sur ce secteur a été modifié. Les principes d'aménagement ont été repris et adaptés.
- Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, des OAP sectorielles ont été réalisées sur chaque nouvelle zone ouverte à l'urbanisation (1AUb / 1AUe).
- La COMPA a mené un travail sur la ZAE du Croissel afin de connaître les besoins des entreprises. Un périmètre d'attente a été défini sur les secteurs d'extensions au Sud afin de structurer l'offre sur cette ZAE. Le secteur d'extension au Sud-Est est classé en 2AUe puisque les réseaux ne sont pas en capacité suffisante mais la commune a l'intention d'urbaniser ce secteur à moyen/long terme.
- Les OAP sectorielles déclinent le programme habitat et la production de logements locatifs sociaux, dans le respect de la répartition fixée dans le SCoT du Pays d'Ancenis, affinée dans le PLH, et de l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD. Pour rappel, le SCoT et le PLH imposent une part de 12,5% de logements abordables sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille.
- Conformément au SCoT du Pays d'Ancenis, une réflexion a été menée sur l'ensemble des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine dont la superficie, d'un seul tenant, est supérieure à 2 500m<sup>2</sup>. Il s'agit de secteurs de renouvellement urbain sur lesquels il est fait le choix de privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble en édictant des principes d'aménagement. Les secteurs retenus font ainsi l'objet d'une OAP sectorielle.
- En outre, une OAP sectorielle a été réalisée sur le hameau de Torterelle pour encadrer l'urbanisation du hameau et favoriser des opérations de densification. L'OAP s'inscrit dans une réflexion d'aménagement globale menée sur le STECAL Ah (OAP 3), le secteur Ab, le secteur Champ du Puits au Nord (OAP 1) et le secteur La Basse Cour au Sud (OAP 2).
- Conformément au SCoT du Pays d'Ancenis, une OAP sectorielle a été réalisée sur la ZACOM située Route de Chateaubriant (OAP 13), pourtant classée en zone Uec/2AUe.
- Une OAP thématique « patrimoine » a été réalisée afin de porter une attention particulière en termes de prescriptions architecturales sur le centre-bourg historique de Saint-Mars-La-Jaille. L'OAP vise à permettre l'évolution des bâtis du centre-bourg sans dénaturer leur qualité patrimoniale. Un travail d'analyse a été mené en amont pour déterminer les éléments caractéristiques du patrimoine bâti, et ainsi édicter des prescriptions pertinentes et adaptées.
- Une OAP thématique « mobilité » a été réalisée afin d'intégrer la question des transports et déplacements dans les projets d'aménagements. Il s'agit de traduire les objectifs du PADD en matière :



---

poursuivre la diversification des modes de déplacements ; favoriser les déplacements doux ; réaliser des aménagements en entrée de bourg qui participent à la limitation/régulation de la vitesse ; anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement.

- Une OAP thématique « transition énergétique » a été réalisée dans le but de décliner les orientations du PADD sur cette thématique et édicter des prescriptions afin que les projets prennent en compte cette dimension. Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales figurent dans cette OAP thématique. L'OAP s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Mars-La-Jaille.



---

# **Titre VII. Compatibilité** du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

---



## Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

# Chapitre A. Le SCoT du Pays d'Ancenis

Le plan local d'urbanisme de Saint-Mars-La-Jaille doit être compatible avec les orientations définies par le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014. Ces orientations sont définies dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
<b>Axe I : UN PAYS RAYONNANT ET EQUILIBRE</b>	
<b>1.1 - S'APPUYER SUR UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE</b>	
<b>1.1.1. Les pôles d'équilibre principaux et secondaires ou assimilés</b>	<p>Le développement urbain du Pays d'Ancenis repose sur une organisation multipolaire avec des pôles d'équilibres principaux et secondaires assimilés et des pôles de proximité. En vertu du SCoT, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille a la qualité de pôle d'équilibre secondaire.</p> <p>Afin de conforter son rôle de pôle d'équilibre secondaire, Saint-Mars-La-Jaille, à travers le PLU, définit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un périmètre de centralité où les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée en logement sont interdits afin de maintenir une mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg ;</li><li>- des secteurs couverts par une OAP Patrimoniale afin de préserver les qualités architecturales et le cadre de vie de sa centralité ;</li><li>- des orientations d'aménagement sur de nombreux secteurs en renouvellement urbain afin d'édicter des principes d'aménagement participant au bon fonctionnement urbain du bourg ;</li><li>- une OAP mobilité afin de traduire réglementairement une réflexion globale de stratégie de déplacement sur le centre-bourg de la commune.</li></ul>
<b>1.1.2. Les pôles de proximité</b>	
<b>1.1.3. Structurer l'organisation urbaine des communes</b>	<p>Trois secteurs ont été classés en zone urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le centre-bourg de Saint-Mars-La-Jaille ;</li><li>- le hameau de la Champelière ;</li><li>- le hameau de La Servièrre. 153</li></ul> <p>De plus, un STECAL à vocation d'habitat a été défini afin de permettre le comblement des dents creuses (hameau de Torterelle). Au vu de sa situation stratégique en entrée Ouest du bourg, ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle afin d'encadrer son urbanisation.</p> <p>Les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat se situent uniquement en continuité du centre-bourg. Lorsque les réseaux sont en capacité suffisante un classement en 1AU a été adopté. Par ailleurs, dès lors que les réseaux ne présentent pas les capacités suffisantes</p>





	<p>pour desservir la zone, un classement en 2AU a été privilégié. Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation suite à une procédure d'évolution du PLU.</p> <p>La commune souhaite accroître l'attractivité économique de son territoire. Deux zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques ont été délimitées, une zone permettant de conforter la ZAE des Molières et une seconde permettant de développer la ZAE du Croissel vers le Sud.</p>
<b>1-2. HABITER ET VIVRE EN PAYS D'ANCENIS</b>	
<b>1.2.1. Diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins spécifiques</b>	<p>L'objectif de diversification de l'offre de logements a été repris dans le PADD de Saint-Mars-la-Jaille afin d'optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire. Sur les secteurs d'urbanisation future (1AU), les OAP prescrivent la réalisation de logements individuels, intermédiaires ou petits collectifs.</p> <p>Aucune prescription n'a été édictée au sein du règlement écrit au regard de la mixité sociale. Des OAP sectorielles déclinent le programme habitat et la production de logements locatifs sociaux, conformément à la répartition fixée dans le SCoT et affinée dans le PLH et dans le respect de l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD.</p> <p>Aucune aire d'accueil des gens du voyage n'a été projetée sur le territoire communal de Saint-Mars-La-Jaille.</p>
<b>1.2.2. Mobiliser le parc ancien</b>	<p>Au sein de son PADD, la commune de Saint-Mars-La-Jaille expose sa volonté d'engager des actions de renouvellement urbain en favorisant le comblement des dents creuses et en mobilisant une partie du parc de logements vacants.</p> <p>Le potentiel de renouvellement urbain a été identifié et pris en compte (potentiel de réhabilitation, de comblement de dents creuses, de remise sur le marché de logements vacants) afin de modérer la surface à mobiliser en extension pour le développement résidentiel.</p> <p>La commune s'est fixée un objectif résorption de 21 logements vacants à horizon 2030. Ces derniers représenteront environ 8,5% du parc immobilier contre 11,8% aujourd'hui.</p> <p>Le règlement du PLU autorise sous certaines conditions les opérations de réhabilitations du bâti ancien.</p>
<b>1.2.3. Participer à l'équilibre territorial</b>	<p>Pour atteindre l'objectif démographique de 3 113 habitants en 2030, il est nécessaire de produire 307 logements neufs supplémentaires entre 2016 et 2030. Soit la construction de plus de 20 logements par an en moyenne.</p> <p>Cette production de constructions neuves tient compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De la projection démographique retenue.</li><li>- De la diminution de la taille des ménages. En 2013, un ménage compte en moyenne 2,40 personnes. Or, la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1960. Cette baisse est</li></ul>



	<p>évaluée à -0,50%/an à horizon 2030. Ainsi, en 2030, un ménage ne comptera plus que 2,33 personnes. Afin de répondre à ce desserrement des ménages, 77 logements supplémentaires devront être créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'évolution du parc de logements (réhabilitations, rénovation, ...).</li> <li>- De l'évolution des résidences secondaires (qui est nul sur la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille).</li> <li>- 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.</li> </ul>																																
<p><b>1.2.4. Maîtriser le rythme de croissance</b></p>	<p>Le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été identifié et localisé dans le diagnostic territorial du présent PLU. Ce potentiel a été pris en compte afin de modérer la surface à mobiliser en extension pour la production de nouveaux logements sur la commune.</p> <p>Le projet de PLU de Saint-Mars-La-Jaille envisage la réalisation de 307 logements à l'horizon 2030, dont 153 logements au sein de l'enveloppe urbaine (comblement de dents creuses, divisions parcellaires, opérations de réhabilitations – rénovations), soit 50% des logements prévus. Le projet de PLU maîtrise donc le rythme de croissance en favorisant le renouvellement urbain.</p> <p>Mobilisation des dents creuses identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au sein du centre-bourg :</li> </ul> <table border="1" data-bbox="686 1288 1444 2027"> <thead> <tr> <th colspan="2">Centre-bourg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à forte capacité de densification</td> <td>2,54</td> </tr> <tr> <td>% mobilisable à horizon 2030</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Surface mobilisable à horizon 2030</td> <td>2,54</td> </tr> <tr> <td>Densité moyenne en dent creuse</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Capacité de création de logements en dent creuse</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à capacité moyenne de densification</td> <td>2,07</td> </tr> <tr> <td>% mobilisable à horizon 2030</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Surface mobilisable à horizon 2030</td> <td>1,136</td> </tr> <tr> <td>Densité moyenne en dent creuse</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Capacité de création de logements en dent creuse</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à faible capacité de densification</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>% mobilisable à horizon 2030</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Surface mobilisable à horizon 2030</td> <td>0,564</td> </tr> <tr> <td>Densité moyenne en dent creuse</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Capacité de création de logements en dent creuse</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>	Centre-bourg		Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à forte capacité de densification	2,54	% mobilisable à horizon 2030	100%	Surface mobilisable à horizon 2030	2,54	Densité moyenne en dent creuse	22	Capacité de création de logements en dent creuse	56	Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à capacité moyenne de densification	2,07	% mobilisable à horizon 2030	80%	Surface mobilisable à horizon 2030	1,136	Densité moyenne en dent creuse	22	Capacité de création de logements en dent creuse	47	Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à faible capacité de densification	1,41	% mobilisable à horizon 2030	40%	Surface mobilisable à horizon 2030	0,564	Densité moyenne en dent creuse	22	Capacité de création de logements en dent creuse	12
Centre-bourg																																	
Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à forte capacité de densification	2,54																																
% mobilisable à horizon 2030	100%																																
Surface mobilisable à horizon 2030	2,54																																
Densité moyenne en dent creuse	22																																
Capacité de création de logements en dent creuse	56																																
Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à capacité moyenne de densification	2,07																																
% mobilisable à horizon 2030	80%																																
Surface mobilisable à horizon 2030	1,136																																
Densité moyenne en dent creuse	22																																
Capacité de création de logements en dent creuse	47																																
Enveloppe de "dents creuses" en hectare - à faible capacité de densification	1,41																																
% mobilisable à horizon 2030	40%																																
Surface mobilisable à horizon 2030	0,564																																
Densité moyenne en dent creuse	22																																
Capacité de création de logements en dent creuse	12																																



- Au sein des hameau densifiables :

Hameaux	
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - à forte capacité de densification	0
% mobilisable à horizon 2030	0%
Surface mobilisable à horizon 2030	0
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	0
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - à capacité modérée de densification	0,76
% mobilisable à horizon 2030	80%
Surface mobilisable à horizon 2030	0,608
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	7
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - à faible capacité de densification	0
% mobilisable à horizon 2030	40%
Surface mobilisable à horizon 2030	0
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	0

Aussi, le projet ouvre 8 hectares à l'urbanisation en extension à vocation d'habitat.

Parallèlement, le SDAP est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une enquête publique commune avec le PLU.

**1.2.5. Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif**

L'objectif de maîtrise du rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire est inscrit dans le PADD. Saint-Mars-La-Jaille se fixe comme objectifs de pérenniser les équipements existants (la Poste, la Gendarmerie, les établissements scolaires, la piscine, etc) et d'accompagner la population à tous les âges de la vie. En termes d'équipements, la commune est en mesure de répondre aux besoins futurs liés à l'accueil de nouvelles populations. Une nouvelle maison de retraite a été réalisée récemment et un projet de Maison Médicale est en cours. Les équipements sportifs et culturels font désormais l'objet d'un zonage spécifique (UI) et des dispositions règlementaires ont été définies en conséquence. Par ailleurs, le projet de PLU délimite un secteur NI1 destiné à accueillir un projet de jardins familiaux.



### 1-3. CONNECTER ET METTRE EN RESEAU LE TERRITOIRE

<b>1.3.1. Assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins en s'appuyant sur des infrastructures majeures</b>	<p>L'analyse du fonctionnement urbain révèle une accessibilité relativement satisfaisante du territoire de Saint-Mars-La-Jaille grâce à un maillage dense de routes communales et départementales, lié à la concentration d'emplois dans ses zones d'activités. La commune est concernée par la RD 33 et la RD 878.</p> <p>Le Schéma Départemental Routier de Loire Atlantique prévoit un projet de voie de contournement à l'Est du bourg (liaison Ancenis-Châteaubriant). Le schéma routier figure en annexe du règlement écrit et a été traduit sur le plan de zonage. Des emplacements réservés ont été délimités en conséquence.</p> <p>Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 33. La desserte de la zone d'extension située au Nord de cette dernière (La Basse Cour) s'effectuera donc par les voies existantes à l'Est du site. De même, la route de Torterelle fera l'objet d'aménagements pour permettre la poursuite de l'urbanisation du Champ du Puits et de conforter l'entrée Ouest du bourg.</p> <p>L'OAP Mobilité permet de traduire le schéma de déplacement au sein du bourg de la commune.</p>
<b>1.3.2. Développer le réseau de transport pour les informations : les communications électroniques</b>	<p>Le règlement écrit indique que dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris le câblage optique) est obligatoire et doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...). Celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.</p>
<b>1.3.3. S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternatives adaptées au contexte du Pays d'Ancenis</b>	<p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille souhaite accompagner le développement et la gestion des nouvelles pratiques de mobilité alternatives. Ainsi, le projet de PLU conforte le parking de covoiturage et développe les cheminements doux. Les extensions de l'urbanisation ont été définies en continuité du centre-bourg afin, notamment, de profiter des lignes de transport en commun.</p>
<b>1.3.4. Articuler offre de mobilité et développement urbain</b>	<p>Afin d'articuler offre de mobilité et développement urbain, le réseau de liaisons douces est conforté et développé, notamment sur les secteurs d'urbanisation future à travers les OAP. Les liaisons envisagées sur le « secteur Champ du Puits / La Basse Cour / Torterelle » permettront entre autres d'assurer un lien entre le tissu pavillonnaire existant, le hameau de la Torterelle et l'EcoCyclerie. Selon le même raisonnement, les liaisons envisagées sur la zone 1AU « Saint-Fernand » permettront d'assurer des continuités piétonnes inter-îlot, et ainsi de connecter les futurs logements aux équipements publics du bourg.</p> <p>L'OAP Mobilité vise également à intégrer la thématique des déplacements et transports dans les projets d'aménagements. L'articulation de l'offre de mobilité avec le développement urbain est</p>



	<p>un levier indispensable pour une stratégie globale d'aménagement du territoire.</p>
<p><b>1.3.5. Permettre le développement des mobilités douces</b></p>	<p>L'objectif de poursuite de développement du maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables est inscrit dans le PADD.</p> <p>Les cheminements existants sont identifiés et protégés au sein du règlement au titre de de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.</p> <p>Des emplacements réservés ont été mis en place pour la création de nouvelles liaisons, notamment pour relier le bourg de Saint-Mars-La-Jaille à l'EcoCyclerie.</p> <p>Cet objectif est traduit dans les OAP par le maintien et développement de cheminements doux au sein des zones d'urbanisation future et en connexion avec le reste du village. Les extensions de l'urbanisation ont été définies au plus proche du bourg afin de permettre aux habitations d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo.</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit du PLU autorise la mise en place et l'entretien de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers de randonnées sur l'ensemble du territoire communal, y compris dans les zones agricoles et naturelles.</p>
<p><b>1-4. DEVELOPPER ACTIVITES ET EMPLOIS</b></p>	
<p><b>1.4.1. Développer et équilibrer l'économie</b></p>	<p>Le développement économique du Pays d'Ancenis s'appuie sur l'organisation urbaine multipolaire du territoire. En vertu du SCoT, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille comprend 3 zones d'activités économiques d'envergure intercommunale.</p> <p>Le projet de Saint-Mars-La-Jaille 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, afin de conforter ces zones d'activités stratégiques et d'accueillir de nouvelles entreprises à fort potentiel économique.</p> <p>A travers le zonage et le règlement du PLU, les zones d'activités sont confortées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La ZAE des Molières est maintenue sur la partie Ouest et une zone d'extension est délimitée au Nord.</li><li>- La ZAE du Croissel est maintenue et deux zones d'extension sont délimitées pour permettre son développement au Sud-Ouest à court terme et au Sud-Est à moyen/long terme.</li><li>- La zone de la Charlotte au sein de laquelle est implantée l'entreprise CGPro est maintenue et une zone d'extension est délimitée au Nord pour répondre aux besoins des entreprises existantes. Etant donné que les réseaux ne sont pas en capacité suffisante et que le secteur n'est pas aménagé, il est classé en 2AUE.</li><li>- La ZACOM du Ronzeray est maintenue et confortée.</li><li>- Le secteur se situe l'EcoCyclerie fait l'objet d'un STECAL (Ae) puisqu'il s'agit d'une activité économique ayant un projet de développement en zone agricole.</li></ul>



	<p>Le règlement permet également l'implantation de constructions ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détails » dans les zones urbaines (Ua / Ub), dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation habitat.</p>
<b>1.4.2. Structurer l'offre commerciale</b>	<p>cf Document d'Aménagement Commercial (DAC)</p>
<b>1.4.3. Conforter les espaces agricoles et leur production</b>	<p>Le projet de Saint-Mars-La-Jaille œuvre en faveur de la préservation du foncier agricole et de la limitation de la fragmentation de l'espace agricole. La réunion de concertation organisée avec les exploitants a permis d'identifier les parcelles à vocation agricole et de localiser les zones de développement ultérieur des exploitations agricoles à préserver de l'urbanisation. Ainsi les terrains sur lesquels s'est développée une activité agricole ont été classés en zone agricole (A), soit 63,50% du territoire de Saint-Mars-La-Jaille. Ce zonage permet la pérennisation et le développement des exploitations existantes tout en limitant le mitage de l'espace agricole.</p> <p>Un secteur Ab à constructibilité limitée et encadrée a été délimité dans le projet de PLU pour protéger les espaces agricoles de transition aux abords du bourg. En parallèle, un secteur An à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux a été délimité pour préserver les espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers.</p> <p>Aucune carrière n'est identifiée sur le territoire communal.</p>
<b>1.4.4. Accroître l'attractivité du pays en développant les coopératives territoriales</b>	<p><i>Ce n'est pas du ressort du PLU</i></p>

Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
<b>Axe II : LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES</b>	
<b>2.1 – MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<b>2.1.1. Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques</b>	<p>Le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été identifié et localisé dans le diagnostic territorial du présent PLU. Un potentiel de 153 logements a été évalué en renouvellement urbain, soit 50% des logements envisagés à l'horizon 2030 sur la commune. Les espaces urbanisés sont confortés et le règlement permet la densification urbaine.</p> <p>Concernant l'habitat, les zones d'extension se situent en continuité du bourg et représentent une superficie de 8 hectares. La densité minimale préconisée au sein des OAP varie entre 20 et 25 logements/ha, hormis pour le hameau de Tarterelle qui est de 12 logements/ha.</p> <p>3 zones en extension à vocation économique ont été identifiées :</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une zone permettant de conforter la ZAE des Molières. La ZAC a été clôturée en 2018, le périmètre de la ZA a été diminué.</li><li>- Une zone permettant de développer la ZAE du Croissel. L'extension est nécessaire afin de répondre aux besoins des entreprises et d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur, notamment par la création d'un barreau routier entre la RD 878 et la RD 28. Une enquête auprès des exploitants agricoles a été réalisée afin de ne pas impacter les activités en place.</li><li>- Une zone couvrant les parcelles non urbanisées à proximité immédiate du Super U (seule ZACOM du territoire).</li></ul> <p>Les OAP sectorielles privilégient la desserte des nouvelles opérations par les modes de transports alternatifs à la voiture. La création de liaisons douces est préconisée au sein de l'ensemble des OAP sectorielles. La politique relative au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle est confortée au sein de l'OAP mobilité.</p>
<p><b>2.1.2. Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces</b></p>	<p>Au sein de son PADD, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille expose sa volonté de réduire les consommations d'énergie et de poursuivre le développement des énergies renouvelables. Des mesures sont prises pour veiller à la qualité des aménagements et pour favoriser de nouvelles pratiques d'urbaniser.</p> <p>Le règlement écrit du projet de PLU permet et encourage la diversification des formes urbaines ainsi que le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Les zones 1AU font l'objet d'OAP qui préconisent la poursuite de l'urbanisation en s'appuyant sur les éléments existants et en cohérence avec l'environnement immédiat : prise en compte du réseau viaire existant, insertion harmonieuse des constructions en termes de volume et d'architecture, qualification des fronts bâtis et paysagers, réalisation de transition paysagère avec des essences locales, etc.</p> <p>Les OAP sectorielles à vocation d'activités économiques prévoient des dispositions visant à assurer l'intégration des nouvelles opérations dans l'environnement existant en privilégiant des constructions simples et sobres, en créant des espaces tampons paysagers pour limiter les nuisances.</p> <p>Pour chacune des zones d'implantation de projets futurs, il a été réalisé une analyse préalable de leurs potentialités et de leur capacité réelle selon une échelle de densification (forte et faible) et une analyse des potentielles contraintes techniques (topographie, zones humides, recul imposé par rapport aux routes départementales ...). Par ailleurs, une étude à la parcelle a été menée pour localiser les zones humides du territoire.</p>
<p><b>2.2 – PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE LOCAL</b></p>	



<p><b>2.2.1. Valoriser les paysages du Pays d'Ancenis</b></p>	<p>Le projet de Saint-Mars-La-Jaille assure la préservation et la mise en valeur des paysages du territoire. Le projet recherche une maîtrise des extensions urbaines par leur localisation, leur surface, la densité de logements /ha.</p> <p>Le règlement identifie, localise et protège des éléments de paysage en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (maillage bocager, espaces boisés...). Le règlement protège strictement des éléments de paysage et des milieux naturels en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les éléments structurants du paysage (haies bocagères, espaces boisés, espaces ouverts de la Vallée de l'Erdre) sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone agricole et naturelle à constructibilité interdite.</p> <p>Les OAP prescrivent une intégration harmonieuse du bâti dans les secteurs d'urbanisation future, la réalisation de placettes végétales, la création de lisières paysagères. Concernant l'aménagement du secteur Champ du Puits / La Basse Cour / Torterelle, une attention particulière a été portée à la préservation des vues sur le château de la Feronnays.</p> <p>Par ailleurs, un secteur agricole inconstructible (An) a été défini afin de protéger la ligne de crête de toute urbanisation.</p>
<p><b>2.2.2. Porter une attention particulière aux entrées de ville</b></p>	<p>La préservation de la qualité paysagère des entrées de bourg est l'un des objectifs poursuivis dans le PADD. Il s'agit de conserver des limites claires afin de rendre identifiables les entrées de bourg et d'assurer la préservation de l'identité propre du centre-bourg. En effet, en entrée Sud de l'agglomération est présente la Cité Braud qui se compose de plusieurs maisons ouvrières similaires. L'entrée Sud va être modifiée par la réalisation d'un rond-point rue d'Ancenis (RD 878). Par ailleurs, l'aménagement du secteur Champ du Puits / La Basse Cour / Torterelle vise à renforcer l'entrée Ouest du bourg. Ainsi, les OAP sectorielles couvrant ce secteur prescrivent la poursuite de l'urbanisation en cohérence avec l'environnement immédiat (orientation des constructions, présence de murets, etc) afin de créer une entrée de bourg qualitative.</p> <p>Par ailleurs, le projet définit un secteur agricole de transition à proximité du bourg du bourg (Ab) et un secteur agricole à enjeux environnementaux ou paysagers inconstructible (An) afin de préserver les abords du bourg et éviter la poursuite de l'étalement urbain.</p>
<p><b>2.2.3. Préserver le patrimoine bâti</b></p>	<p>Plusieurs outils ont été mobilisés pour veiller à la préservation du patrimoine bâti. Le règlement du PLU assure une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein du centre ancien et le maintien des principales caractéristiques urbaines et architecturales.</p> <p>Les éléments ponctuels du patrimoine bâti ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions particulières au sein du règlement écrit.</p> <p>Une OAP Patrimoniale a été réalisée pour à la fois préserver le patrimoine architectural du bâti du cœur historique de la commune tout en permettant la réalisation de projets d'aménagement ou de</p>





	<p>restauration dans le respect de cette qualité architecturale / patrimoniale.</p> <p>Parallèlement à la révision du PLU, une étude a été menée par l'ABF et la commission urbanisme pour modifier le périmètre délimité des abords (PDA) du château et de la piscine, classés monuments historiques. Cette étude a permis d'alimenter l'OAP Patrimoniale. Le périmètre de l'OAP correspond au PDA.</p>
<b>2.3 – PROTEGER LA BIODIVERSITE PAR LA RECONNAISSANCE ET LA CONFORTATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE</b>	
<b>2.3.1. Identifier la trame verte et bleue à l'échelle des communes</b>	<p>Un travail d'identification de la trame verte et bleue communale a été effectué au sein du diagnostic. La méthodologie mise en place répond aux préconisations du SCoT du Pays d'Ancenis : la collecte des éléments bibliographiques de la TVB du SCoT du Pays d'Ancenis, la définition des secteurs à investiguer, l'organisation d'une visite de terrain pour vérifier la pertinence des réservoirs de biodiversité, la fonctionnalité des corridors écologiques, etc, la réalisation d'un travail cartographique des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité communaux. Les trames vertes et bleues ont été soumises au conseil municipal pour validation.</p>
<b>2.3.2. Prise en compte et transcription de la TVB dans les PLU</b>	<p>Au sein de son PADD, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille affirme sa volonté de maintenir la Trame Verte et Bleue sur son territoire afin d'assurer des connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Ainsi, le projet de PLU prend en compte la biodiversité existante et intègre des dispositions visant à préserver et remettre en bon état les éléments constitutifs de la TVB.</p> <p>Lorsque l'enjeu environnemental prédomine sur l'enjeu agricole, alors les terrains ont été classés en zone naturelle (N). Le projet définit des secteurs indicés An et Nn afin de protéger strictement les espaces à enjeux environnementaux ou paysagers. La liste des plantes invasives à proscrire a été annexée au règlement. Le règlement écrit privilégie, en particulier au sein des corridors écologiques identifiés, les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille afin de garantir une transparence et une perméabilité des clôtures.</p>
<b>2.3.3. Incitation à la restauration et à la confortation de la TVB</b>	<p>Conformément aux prescriptions du SCoT d'Ancenis, un inventaire des haies et talus a été réalisé sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille. Il s'en est suivi un travail de hiérarchisation qui a permis d'émettre des prescriptions différentes selon les enjeux : enjeu très fort (type 1 sur le plan de zonage), enjeu fort (type 2 sur le plan de zonage), enjeu moyen/faible (type 3 sur le plan de zonage). Ce travail a été présenté lors d'une réunion de concertation avec les exploitants agricoles pour recueillir leurs observations et être informé de leurs éventuels projets de plantation de nouvelles haies. L'ensemble des haies a été identifié et hiérarchisé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, le règlement écrit définit les prescriptions suivantes :</p>



	Enjeu des haies	Rôle de la haie	Préconisations de protection des haies
	Très fort (type 1 avec plan de zonage)	Corridor écologique et protection contre l'érosion  Compartir biologique ou protection contre l'érosion	Intention suivie d'amorcer les haies.  Possibilité d'amorçage et de gestion. - Intention d'amorcer les haies
	Fort (type 2 avec plan de zonage)		- Possibilité d'amorcer les haies pour des motifs agricoles (création d'accès notamment) mais l'amorçage doit être composé d'éléments fonctionnels et même linéaire et si possible à proximité immédiate.
		Paysager, économique ...	Possibilité d'amorçage et de gestion. - Possibilité d'amorcer les haies mais l'amorçage doit être composé d'éléments fonctionnels et même linéaire et si possible à proximité directe. Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique chez <del>certains</del> herbacées) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés
	Moyen / Faible (type 3 avec plan de zonage)		- Possibilité d'entretien, de gestion et d'escalation.

Par ailleurs, des espaces boisés ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (type 4), tels que les espaces boisés du Château de la Ferronnays ou ceux le long de la Vallée de l'Erdre.

**2.4 – PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES**

**2.4.1. Préserver et améliorer la ressource en eau**

La protection des abords du réseau hydrographique est assurée par un classement en zone strictement inconstructible (An ou Nn). Pour ce faire, des zones tampon d'une largeur minimum de 10m ont été définies, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau. A savoir que le règlement sanitaire départemental prévoit une protection dans une bande de 35m aux abords des cours d'eau. Le projet de PLU intègre des dispositions visant à préserver les éléments constitutifs de la TVB (cf 2.3.2). Les zones humides ont été protégées via une trame spécifique qui se superpose au zonage. Le règlement écrit définit des prescriptions spécifiques visant à interdire l'imperméabilisation et la dégradation des zones humides.

**2.4.2. Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau**

Afin de respecter les recommandations du SCoT, ainsi que les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne, une attention particulière a été portée lors de la révision du PLU sur le réseau hydrographique fourni de la commune.

**2.4.3. Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)**

Concernant l'assainissement des eaux usées, la commune a réalisé en 2014, à la demande de l'inspection des installations classées, un audit de la station d'épuration et une mise à jour de son dossier d'exploitation. Cette mise à jour de l'autorisation a été refusée par courrier du 29 septembre 2015 au motif de l'insuffisance des niveaux de traitement proposés. Un schéma d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation à l'échelle intercommunale. Concernant l'assainissement des eaux pluviales, un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours d'élaboration. L'enquête publique du SDAP sera commune à celle de la révision du PLU.



<p><b>2.4.4. Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre</b></p>	<p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille s'engage dans la réduction des consommations d'énergie et le développement d'énergies renouvelables. Les dispositions du règlement écrit ne font pas obstacle à l'installation de dispositifs de limitation de consommation d'énergie ou de production d'énergies renouvelables ou à la réalisation d'innovations architecturales sources de gains énergétiques. Dans le même sens, l'OAP Patrimoniale qui a pour objet de préserver la qualité du patrimoine bâti du centre-bourg historique autorise, à titre exceptionnel, les aménagements qui tiennent compte de l'évolution des modes de vie et des objectifs de développement durable.</p>
<p><b>2.4.5. Prendre en compte les risques et les nuisances</b></p>	<p>Le territoire de Saint-Mars-La-Jaille est concerné par un risque d'inondation par crue autour de la rivière de l'Erdre et par un risque d'inondation par remontée de nappe fort à très fort. Pour maîtriser ces risques, le projet de PLU a défini des secteurs indicés (-i) qui correspondent aux secteurs concernés par les dispositions de l'Atlas cartographique des zones inondables de l'Erdre. Ces secteurs font l'objet d'une trame sur le plan de zonage et des prescriptions spécifiques ont été fixées au sein du règlement écrit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation d'aléa fort</i> : Sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les changements de destination à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation. Par ailleurs, elles devront être construites sans sous-sol et leur cote de plancher devra être au-dessus de la cote de référence 28,5 NGF.</li><li>- <i>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation d'aléa faible à moyen</i> : Sont autorisées les nouvelles constructions, les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les changements de destination vers de l'habitation à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation. Par ailleurs, elles devront être construites sans sous-sol et leur cote de plancher devra être au-dessus de la cote de référence 28,5 NGF.</li></ul> <p>La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille est également concernée par des risques technologiques. La présence d'une conduite de gaz sous pression sur le territoire a été prise en compte dans la définition et localisation de l'extension de la ZAE du Croissel. L'ensemble de ces risques a été pris en compte et fait l'objet d'une réflexion pour l'identification des zones d'extension d'urbanisation, la définition du plan de zonage, la localisation des futurs projets d'aménagement.</p> <p>Les risques liés à la sécurité routière ont été pris en compte dans le projet de PLU. Le diagnostic a notamment mis en avant des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes et à la largeur des voiries. Des aménagements sont prévus, en particulier en entrées de bourg pour limiter / réguler la vitesse. Une OAP Mobilité permet de compléter la réflexion globale relative aux déplacements au sein du</p>



	centre-bourg, à la requalification des entrées de bourg, au meilleur partage de la voirie dans les voies de desserte.
<b>2.4.6. Assurer la gestion des déchets</b>	Lors de la conception des projets d'urbanisation, la problématique de la collecte des ordures ménagères a été intégrée à la réflexion dès le départ. Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ont été annexées au projet de PLU.

Orientations du SCoT (DAC)	Mesures prises dans le PLU
<b>1.1 – CREER UN AMENAGEMENT COMMERCIAL DU TERRITOIRE RESPECTUEUX DES EQUILIBRES</b>	
<b>1.1.1. Structurer l'offre commerciale du territoire pour renforcer la complémentarité entre les pôles</b>	Le développement de l'offre commerciale du Pays d'Ancenis repose sur une organisation multipolaire du territoire qui a conduit à l'identification et la définition d'espaces commerciaux dans le cadre du Document d'Aménagement Commercial (DAC) : pôle majeur, pôle intermédiaire, pôle de proximité / de quartier. La charte d'orientation commerciale du Pays d'Ancenis identifie la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille comme un pôle commercial intermédiaire d'attraction locale, du fait de la présence d'une offre alimentaire complète et diversifiée engendrant des achats réguliers et occasionnels.
<b>1.1.2. Développer les centralités</b>	Afin de conforter l'offre de commerces et services de proximité existante dans le centre-bourg, la commune de Saint-Mars-La-Jaille a fait le choix de définir un périmètre de linéaire commercial. Il intègre la rue d'Anjou, la rue de l'Industrie, la place du Commerce qui représentent le noyau commercial du centre-bourg. L'inscription de ce périmètre sur le plan de zonage permet d'identifier les secteurs où les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée en logement sont interdits. Le règlement du PLU autorise l'implantation des commerces dans les secteurs Ua et Ub. La commune a fait le choix d'interdire les nouvelles constructions ayant la sous-destination « Restauration » dans les secteurs Ue et Uec afin de privilégier leur installation dans le centre-bourg pour maintenir son dynamisme. Le règlement n'est pas contraignant en termes d'aspect extérieur des constructions à vocation commerciale, sous réserve que les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants et qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
<b>1.1.3. Orienter les modalités de développement des grandes surfaces périphériques</b>	Le SCoT du Pays d'Ancenis identifie sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille une ZACOM intermédiaire d'extension, la ZACOM du Ronzeray (Route de Chateaubriant). La ZACOM fait l'objet d'un zonage spécifique, Uec. Le projet de PLU met en place une réelle stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones, la préservation des commerces en centre-bourg et le développement de la ZACOM comme complément à l'offre commerciale du centre-bourg. Etant donné que les ZACOM ont vocation à accueillir des équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des



	<p>centralités, sont interdits dans le secteur Uec les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200m<sup>2</sup>.</p>
<b>1.1.4. Limiter le développement commercial en dehors des centralités et des ZACOM</b>	<p>Le projet de PLU veille à la préservation et au développement de la vitalité du centre-bourg en limitant l'implantation de commerces de proximité en dehors de la centralité. Ainsi, le règlement autorise les constructions ayant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans le secteur Ue destiné aux activités économiques dès lors qu'elles sont une activité accessoire à une destination autorisée et qu'elles ne représentent que 10% maximum de la surface de plancher de la construction.</p>
<b>1-2 – CONCILIER DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	
<b>1.2.1. Optimiser l'utilisation du foncier</b>	<p>La ZACOM du Ronzeray est maintenue. Aucune extension ou nouvelle zone d'activités commerciales n'est prévue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions suffisamment souples pour modérer la consommation d'espace. Dans le secteur Ub, le règlement du PLU impose une hauteur maximale totale des constructions à 10m. Dans le secteur Uec, la hauteur des constructions n'est pas règlementée afin de ne pas faire obstacle à l'implantation de nouvelles activités. Concernant les normes de stationnement, le règlement écrit prévoit pour les constructions ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détails » une règle qualitative et non quantitative pour ne pas faire obstacle à un éventuel projet. Le règlement écrit permet une mutualisation des places de stationnement.</p>
<b>1.2.2. Réduire les déplacements motorisés liés aux motifs achat et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux</b>	<p>Le règlement écrit du PLU impose pour toute nouvelle construction ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » la réalisation d'un nombre de places de stationnement vélo permettant de répondre aux besoins des employés et des clients. Cette disposition concerne tout nouveau bâtiment de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise). Cette mesure vise à encourager la pratique des modes actifs pour les achats quotidiens et à assurer la vitalité du centre-bourg.</p>
<b>1.2.3. Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie</b>	<p>Le projet de PLU de Saint-Mars-La-Jaille porte une attention particulière sur la manière de concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie.</p> <p>Conformément au SCoT, la ZACOM du Ronzeray fait l'objet d'une OAP sectorielle qui définit des principes d'aménagements afin de permettre et favoriser la mise en œuvre de principes d'aménagements de qualité : desserte et accessibilité de la zone, liaisons douces à créer, traitement des eaux pluviales, haies bocagères à préserver.</p> <p>L'OAP Patrimoniale intègre des prescriptions concernant les devantures commerciales afin de veiller à la qualité paysagère et urbaine de l'offre commerciale existante dans le centre-bourg.</p>



## Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

# Chapitre B. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis

Le plan local d'urbanisme de Saint-Mars-La-Jaille doit être compatible avec les orientations définies par le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis approuvé en février 2014.

Actions prévues par le PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>2 - UTILISER LES OUTILS REGLEMENTAIRES POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS DU PLH</b>	
<b>1.1.5. Déterminer le volume foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH</b>	Cf. orientation 1.2.4. du SCoT ( <i>Maîtriser le rythme de croissance</i> ).
<b>1.1.6. Favoriser la densité et renforcer la gestion économe du foncier</b>	<p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille poursuit un objectif de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le potentiel d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine a été pris en compte pour modérer la surface à mobiliser en extension pour les opérations d'habitat.</p> <p>Le règlement prévoit des règles d'implantation relativement souples afin de permettre la densification des zones urbaines et à urbaniser. A travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une densité minimale comprise entre 12 et 25 logements/ha à respecter a été fixée sur chacune des zones 1AU.</p> <p>La commune a fait le choix de ne pas réglementer strictement la hauteur des constructions dans le secteur 1AUB mais de fixer une règle qualitative au sein du règlement écrit. Cela permet d'anticiper les opérations de densification.</p>
<b>1.1.7. Renforcer la qualité des opérations</b>	<p>Afin les zones d'urbanisation future d'identifier et délimiter, une analyse préalable a été réalisée sur leurs potentialités, leur capacité réelle selon une échelle densification (forte et faible) et les potentielles contraintes techniques (topographie, zones humides, recul imposé par rapport aux routes départementales ...).</p> <p>Des mesures sont prises pour veiller à la qualité des aménagements (accès à la zone, diversification des formes d'habitat, transition paysagère, etc) à travers le règlement du PLU et les OAP. Ainsi, le règlement interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Chaque OAP précise les intentions du projet d'aménagement, conformément aux objectifs du PADD : développer l'habitat en</p>



continuité de l'existant, créer des espaces verts communs, mettre en valeur l'entrée de bourg, renforcer les liaisons inter-îlots. Les principes d'aménagement inscrits dans les OAP participent à la réalisation de projets urbains de qualité. L'insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture garantie la préservation du cadre bâti du bourg. La création d'espaces verts communs assure également la qualité paysagère du site.



---

# Titre VIII. Evaluation environnementale

---





---

## Evaluation environnementale

---

# Chapitre A. Eléments de cadrage

### A. Cadre réglementaire

La directive européenne du 27 juin 2001 s'inscrit dans l'objectif d'intégrer l'environnement et le développement durable dans les politiques de planification. Elle impose une procédure d'évaluation environnementale systématique et complète pour certains documents d'urbanisme. Elle met l'accent sur la traçabilité des choix retenus dans le projet de document d'urbanisme, l'information et la participation du public, en imposant la formalisation d'un rapport environnemental structuré et la saisine de l'Autorité environnementale compétente. La transposition nationale de cette directive est présente dans le code de l'urbanisme (L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17) et le code de l'environnement (L.122-4 et suivants). Elle a été actualisée avec le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme qui a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et introduit une procédure d'examen au cas par cas par l'Autorité environnementale. Ce décret rappelle la notion de proportionnalité du rapport à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

**La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire, après examen au cas par cas du PLU, en date du 10 juillet 2018, précise que le projet de révision de PLU de SAINT-MARS-LA-JAILLE est soumis à évaluation environnementale (décision disponible en annexe de ce rapport).**

### B. Contexte environnemental

Les informations concernant cette partie se retrouvent au sein de l'état initial du présent rapport de présentation du PLU.

### C. Sites Natura 2000 concernés

Le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche « Forêt, Étang de Vioreau et Étang de la Provostière » (FR5200628) se situe à environ 5,5 km des limites communales de SAINT-MARS-LA-JAILLE. Aucun site Natura 2000 ne peut être impacté par les projets à venir sur le territoire de la commune de SAINT-MARS-LA-JAILLE en raison de l'éloignement géographique des sites Natura 2000 et/ou de leur non connexion au territoire communal via le réseau hydrographique.

### D. Compléments écologiques

Plusieurs investigations ont été menées sur le terrain par le bureau d'études ENVOLIS.

Ces investigations ont porté sur la détermination des éventuelles zones humides et autres enjeux écologiques sur les secteurs à urbaniser.

D'autre part, un inventaire exhaustif des haies a été mené sur l'ensemble du territoire communal.



---

## Evaluation environnementale

---

# Chapitre B. Analyse des incidences et mesures envisagées

### A. Incidences du PADD

Cette partie vise à évaluer les différentes incidences prévisibles du PADD vis-à-vis des différents enjeux établis à l'échelle du territoire communal. Au regard de ces incidences, il est présenté les différentes mesures d'évitement, de réduction et si possible de compensation des conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Suite au diagnostic établi sur la commune il a été mis en exergue plusieurs enjeux. Ces enjeux peuvent être simplifiés en 7 grands enjeux environnementaux qui seront pris en compte dans le cadre de cette analyse :

- La consommation d'espace naturel et agricole ;
- La biodiversité et les continuités écologiques ;
- Le paysage et le patrimoine bâti ;
- Les ressources naturelles (qualité de l'eau, de l'air, etc.) ;
- La consommation d'énergie ;
- Les déplacements alternatifs ;
- Les risques naturels et technologiques.

D'autre part et pour rappel, le PADD se divise en 3 grand axes déclinés en de multiples orientations qui sont les suivantes :

---

#### **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**

---

- Accompagner une dynamique de croissance positive sur le territoire communal ;
- Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire ;
- 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 ;
- Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation et de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique ;
- Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain ;
- Permettre le changement de destination ;
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels ;
- En améliorant la gestion des eaux pluviales (en favorisant la récupération/infiltration par exemple) ;
- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension ;
- Réduire la consommation de l'espace.



---

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

---

- Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire ;
- Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique ;
- Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...) ;
- 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 ;
- 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 ;
- Dynamiser et organiser l'attractivité touristique ;
- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles ;
- Accompagner les mutations de l'agriculture ;
- 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) ;
- Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...) ;
- Permettre de relier « Trocants » au bourg de Saint-Mars-La-Jaille ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement ;
- 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...) ;
- 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 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**

---

- Prévenir le risque de pollution des nappes ;
- Pérenniser les équipements de traitement des eaux usées sur la commune ;
- Préserver les ressources en eau ;
- Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles ;
- 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 ;



- Limiter la consommation d'espace naturel et forestier ;
- 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 (ripisylves) notamment celles situées le long de l'Erdre et de la Noue ;
- Préserver les éléments structurants du paysage ;
- Intégrer les protections relatives au bâti d'exception : les monuments historiques ;
- Prendre en compte les perspectives visuelles identifiées sur le territoire ;
- 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 ;
- 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 ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti ;
- Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg ;
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées ;
- Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Conforter la commune de Saint-Mars-la-Jaille comme territoire de loisirs sportifs ;
- Soutenir la dynamique associative du territoire.

Il est dressé, à suivre, une matrice analytique permettant d'évaluer les incidences de chaque orientation du PADD (en ligne) au regard des enjeux environnementaux (en colonne). Les incidences positives sont rédigées en vert, les négatives en rouge. Des notes de -3 à +3 sont données à dire d'expert au regard de la pertinence de la réponse du PADD face à l'enjeu.

*Barème de notation utilisé pour la matrice*

Note	Effet attendu
3	Positif fort à l'échelle communale
2	Positif moyen à l'échelle communale ou fort à une échelle plus localisée
1	Positif faible
0	Neutre
-1	Négatif faible
-2	Négatif moyen à l'échelle communale ou fort à une échelle plus localisée
-3	Négatif fort à l'échelle communale



## A. 1 → Analyse matricielle

Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
<b>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</b>	+4	+4	+2	+1	0	0	+2	+13
Accompagner une dynamique de croissance positive sur le territoire communal	La création de nouveaux logements va entraîner une consommation d'espace agricole	Le développement est envisagé en limitant au maximum l'emprise foncière : densification des logements, résorption de logements vacants, etc.		L'accueil de plus de 700 habitants (d'ici l'horizon 2030) va entraîner de nouveaux besoins en eau potable et en assainissement	L'accueil de plus de 700 habitants (d'ici l'horizon 2030) va entraîner de nouveaux besoins en énergie	L'accueil de plus de 700 habitants va entraîner de nouvelles émissions sonores et de polluants atmosphériques	Le développement est envisagé hors des zones inondables (par crue ou par remontée de nappe)	-2
Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire	-1	+1		-1	-1	-1	+1	NC
Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements								NC
Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire	Le développement de logements de petite taille réduit la consommation d'espace							+1
Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation et de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique					L'amélioration de l'efficacité énergétique des logements va réduire la consommation d'énergie (rénovation du parc HLM ancien et nouveaux logements)			+1
Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain	Environ 150 logements seront créés au sein des dents creuses				+1	La densification urbaine favorisera les déplacements à pied ou à vélo de la		+2



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
	urbaines ce qui limite l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels +1					population pour réaliser leurs commissions +1		
Permettre le changement de destination	Le changement de destination sera permis en zone urbaine, sauf mention contraire, ce qui permettra de limiter l'expansion urbaine en requalifiant des locaux commerciaux en logements d'habitation +1							+1
Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels							Les nouveaux projets d'aménagements prendront en compte les différents risques listés sur le territoire : inondation, ICPE, canalisation de gaz à haute pression, etc.) +1	+1
En améliorant la gestion des eaux pluviales (en favorisant la récupération/infiltration par exemple)		Une meilleure gestion des eaux pluviales permettra de limiter les pollutions du milieu aquatique où se développe des espèces et habitats à enjeux +2		Une meilleure gestion des eaux pluviales permettra de limiter les pollutions sur le réseau hydrographique et la ressource en eau en général +2				+4
Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain	Le renouvellement urbain évite la consommation d'espace en dehors	Le renouvellement urbain évite d'empiéter sur les espaces naturels	Le renouvellement urbain permet de valoriser le patrimoine bâti déjà présents					+3



Enjeux	Consommation d'espace des secteurs urbanisés	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension	+1 Une densité moyenne de 20 logements à l'hectare pour les opérations d'habitat permet de minimiser la consommation d'espace	+1	+1					+1
Réduire la consommation de l'espace	+1		La réduction de la consommation de l'espace permet de préserver les paysages agricoles et naturels caractéristiques du secteur					+1
			+1					
<b>AXE2 : Conforter l'attractivité économique du territoire communal et préserver les commerces en centre-bourg</b>	<b>+2</b>	<b>+2</b>	<b>+7</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>+9</b>	<b>+6</b>	<b>+25</b>
Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire	Le développement des zones d'activités va consommer de l'espace agricole	Les secteurs à vocation économique (1AUE) évitent les zones humides situées au sud-est de la commune	Les secteurs à vocation économique (1AUE) sont situés dans le prolongement des zones d'activités déjà existantes limitant ainsi l'impact paysager	Le développement des zones d'activités accentuera la consommation d'eau	Le développement des zones d'activités accentuera la consommation d'énergie (électricité, carburant, etc.)	Le développement d'une offre de logement sur le territoire communal limitera les déplacements des futurs employés	Les secteurs nouvellement destinés à accueillir une activité économique sont situés en dehors des zones à risques	+1
	-1	+1	+1	-1	-1	+1	+1	
Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique								NC
Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)								NC
Conforter la vocation économique du centre-bourg (Saint-Mars-la-Jaille est qualifiée de pôle commercial d'attraction locale)	Le développement économique du centre-bourg est moins gourmand en	Le développement économique du centre-bourg est moins impactant sur						+2



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
	espace que le développement d'activités en périphérie du tissu urbain +1	les milieux naturels que le développement d'activités en périphérie du tissu urbain +1						
Conforter les commerces, services de proximité existants						Le développement des commerces de proximité évite à la population d'effectuer de longs trajets pour subvenir à ses besoins +1		+1
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)	La réutilisation de bâtiments existants à des fins commerciales permet de limiter la consommation d'espace par ailleurs +1		La réhabilitation de l'ancien bar/restaurant « Le Commerce » permet de valoriser le patrimoine bâti existant +1					+2
Compléter l'offre commerciale du centre-bourg par le développement de la ZACOM située Route de Châteaubriant	Le développement de la ZACOM au nord du centre-bourg est consommateur d'espace naturel et agricole -1	Le développement de la ZACOM au nord du centre-bourg est consommateur milieux naturels -1						-2
Mener une stratégie économique sur le territoire à travers la spécialisation et l'organisation des zones Dynamiser et organiser l'attractivité touristique			Le développement de l'activité touristique permet de valoriser et maintenir le patrimoine architectural de la commune	L'afflux de touristes sur la commune va accentuer les besoins en eau et en assainissement	L'afflux de touristes sur la commune va accentuer la consommation d'énergie	Le développement de la Voie verte traversant le territoire communal favorisera l'utilisation de moyens de transport respectueux de l'environnement (vélo)		NC 0





Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	La préservation du foncier agricole contrebalance l'utilisation de ce foncier à des fins d'urbanisation +2		+1	-1	-1	+1		+2
Accompagner les mutations de l'agriculture						Le développement de la vente en circuit-court évite les pollutions liées aux déplacements importants de la marchandise +2		+2
Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal		Le maintien d'une activité agricole permet le maintien d'une biodiversité associée aux milieux ouverts agricoles +2	La préservation du foncier agricole permet d'assurer la nature rurale des paysages de la commune +2					+4
Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de préserver la visibilité du centre-bourg		Le maillage routier perturbe les continuités écologiques -1			Une meilleure desserte routière de la commune permet des économies de carburant liée à la réduction des trajets en distance +1			0
Intégrer au projet d'aménagement du territoire la création du rond-point rue d'Ancenis (RD878) ainsi que le contournement ouest du bourg							Le contournement ouest du centre-bourg permet d'atténuer les risques de collisions avec les piétons au sein du bourg +1	+1
Permettre de relier « Trocantons » au bourg de Saint-Mars-La-Jaille					« Trocantons » est une écocyclerie permettant la			+1



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles réduction de consommation de matières premières +1	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
Poursuivre la diversification des modes de déplacement					Le développement de mode de déplacements alternatifs (covoiturage, vélo, etc.) est favorable à la baisse de consommation de carburants +1	Le développement de mode de déplacements alternatifs (covoiturage, vélo, etc.) est favorable à la baisse d'émissions de gaz à effets de serre +1		+2
Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement						Favoriser les déplacements alternatifs est favorable à la baisse d'émissions de gaz à effets de serre +1		+1
Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles...)			Le développement du maillage de cheminements doux au sein de la commune permet l'accès au patrimoine bâti et naturel communal +1			Favoriser le cyclotourisme est favorable à la baisse d'émissions de gaz à effets de serre +1		+2
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			Les aménagements à caractères paysagers en entrée de bourg permettent l'intégration paysagère du tissu urbain dans son environnement +1				Les aménagements régulant la vitesse en centre-bourg permettent de limiter le risque d'accident routier +2	+3
Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles, ...), notamment dans le centre-bourg						L'aménagement routier en faveur des modes de déplacement doux	L'aménagement de la voirie pour éviter les conflits d'usage permet de limiter le	+2



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
						encourage les usagers à se déplacer à vélo +1	risque d'accident routier +1	
Permettre l'aménagement des voiries et des intersections dangereuses sur le territoire							Le réaménagement des intersections dangereuses permet de réduire les risques d'accident +1	+1
<b>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</b>	+4	+24	+19	+15	+3	+2	+4	+71
Prévenir le risque de pollution des nappes		La limitation des activités à risques dans les secteurs sensibles (abords de cours d'eau par exemple) permet de préserver le milieu aquatique +2		La limitation des activités à risques dans les secteurs sensibles (abords de cours d'eau par exemple) permet de préserver la ressource en eau +2				+4
Pérenniser les équipements de traitement des eaux usées sur la commune		La pérennisation des équipements de traitement des eaux usées permet de préserver le milieu aquatique +2		La pérennisation des équipements de traitement des eaux usées permet de préserver la ressource en eau +2				+4
Préserver les ressources en eau		L'évitement des zones humides dans les opérations d'aménagement est favorable à la biodiversité associée		La limitation de l'imperméabilisation des sols au droit des nouveaux aménagements permet de préserver la ressource en eau			L'évitement des zones humides dans les opérations d'aménagement permet de réduire les risques d'inondation en pérennisant la fonction d'épanchement des	+5



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
		+2		+1			crues des zones humides alluviales. +2	
Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles		La préservation d'éléments paysagers permet de maintenir les continuités écologiques	La préservation de haies et boisements permet de garantir l'identité bocagère des paysages communaux	La préservation d'éléments paysagers (haies, boisements, etc.) permet de garantir une bonne filtration des eaux de ruissèlement et donc une bonne qualité des eaux superficielles				+6
		+2	+2	+2				
Permettre des projets de production énergétique durable : solaire, bois-énergie, méthanisation, ...				Le développement des énergies renouvelables permet de se détacher de l'usage des énergies fossiles assurant ainsi une bonne qualité de l'air				+2
				+2				
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, ...)				Les déplacements doux concourent à l'amélioration de la qualité de l'air		Le covoiturage et l'utilisation des transports en commun participent à la baisse de la consommation globale de carburant		+2
				+1		+1		
Optimiser la gestion des déchets				L'optimisation du tri des déchets permet un recyclage plus performant de certains déchets et favorise la préservation des ressources naturelles				+2
				+2				
Limiter la consommation d'espace naturel et forestier	Une urbanisation maîtrisée permet de limiter la	Privilégier une urbanisation peu consommatrice	Le traitement des limites séparatives tissu urbain/milieu					+5



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
	consommation d'espace	d'espaces naturels est bénéfique à la biodiversité Inclure des espaces verts (essences locales) au sein du tissu urbain permet de préserver certaines continuités écologiques	naturel via l'implantation de haies permet de mieux intégrer la matrice urbaine dans son environnement					
	+1	+2	+1					
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 préservation des ZNIEFF au sein du territoire communal et la préservation du patrimoine naturel à fort enjeu (haies et arbres remarquables) est favorable au maintien de la biodiversité locale	La préservation des espaces naturels permet de pérenniser les paysages caractéristiques de la région (bocages, boisements et terres arables)				Le maintien d'éléments paysagers (haies) permet d'éviter l'érosion des sols et les risques de glissement de terrain liés. Les haies participent également à ralentir le courant lors d'épisodes de crue	+7
		+3	+2				+2	
Préserver et améliorer les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue		La plantation de haies bocagères et le maintien des ripisylves permettent la restauration des continuités écologiques (trames verte et bleue)						+2
		+2						
Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités		La préservation des zones humides permet également la préservation des espèces animales et végétales inféodées aux milieux humides		La préservation des zones humides permet la préservation de la ressource en eau				+4
		+2		+2				
Protéger les milieux humides les plus remarquables : Zones humides de bords de		Le maintien des ripisylves permet également la						+2



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
cours d'eau (ripisylves) notamment celles situées le long de l'Erdre et de la Noue		préservation de la Trame bleue +2						
Préserver les éléments structurants du paysage	La préservation des espaces naturels permet de limiter la consommation d'espace due à l'urbanisation +1	La préservation du bocage, des boisements et des milieux ouverts est favorable au maintien d'une bonne diversité biologique +2	La préservation des éléments structurants du paysage permet de garder l'intégrité du paysage local +2					+5
Intégrer les protections relatives au bâti d'exception : les monuments historiques			La prise en compte des protections du bâti d'exception permet de préserver sur le long terme le patrimoine architectural communal +2					+2
Prendre en compte les perspectives visuelles identifiées sur le territoire								NC
Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti			L'inventaire et la protection du petit patrimoine bâti permet sa préservation à long terme +2					+2
Protéger et valoriser la Cité Braud			La préservation de la Cité Braud permet de pérenniser la mémoire industrielle de Saint-Mars-la-Jaille +1					+1
Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)			La mise en valeur du patrimoine naturel et bâti est un moyen de justifier sa			Le développement des circuits de randonnée permet de favoriser un tourisme plus		+2



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti préservation à long terme	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs respectueux de l'environnement	Risques	Total
Préserver la qualité architecturale et organisationnelle du centre-bourg ancien de Saint-Mars-La-Jaille			+1 L'architecture du centre-bourg ancien est un élément important du patrimoine bâti de Saint-Mars-la-Jaille			+1		+2
Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire			+2 L'identification du bâti patrimonial susceptible de changer de destination est une étape importante dans la gestion du patrimoine architectural communal					+1
Permettre la densification de certains hameaux historiques	+1 La densification urbaine dans les hameaux permet de consommer moins d'espace	+1 La densification urbaine dans les hameaux permet d'éviter le grignotage de milieux naturels						+2
Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable	+1 Les formes urbaines de type compactes prévues au PLU sont moins gourmandes en espaces	+1 Les formes urbaines de type compactes prévues au PLU sont moins gourmandes en espaces et détruisent donc moins les milieux naturels et agricoles		+1 Les formes urbaines de type compactes prévues au PLU sont moins gourmandes en espaces, ce qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols et donc de préserver la ressource en eau		+1 Les bâtiments récents sont pensés pour être moins énergivores		+4
Promouvoir la qualité du cadre bâti		+1 La mise en place d'espaces verts au sein des nouvelles opérations d'aménagement	+1 La mise en place d'espaces verts au sein des nouvelles opérations d'aménagement					+3



Enjeux	Consommation d'espace	Biodiversité et continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti	Ressources naturelles	Consommation d'énergie	Déplacements alternatifs	Risques	Total
		favorise la réinstallation d'une biodiversité commune +1	participe à la bonne intégration du bâti dans le paysage +1			déplacements à pied ou à vélo +1		
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg			L'embellissement des entrées de bourg permet l'intégration du patrimoine bâti au sein du patrimoine naturel et agricole +1					+1
Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées								
Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous					Le maintien des services publics au sein de la commune (Poste, Gendarmerie, etc.) évite à la population de réaliser de longs trajets pour y avoir accès +1			+1
Conforter la commune de Saint-Mars-la-Jaille comme territoire de loisirs sportifs			Le développement de sentiers de randonnée permet de valoriser le patrimoine paysager communal +1					
Soutenir la dynamique associative du territoire								NC
<b>PADD du PLU de SAINT-MARS-LA-JAILLE</b>	<b>+10</b>	<b>+30</b>	<b>+28</b>	<b>+15</b>	<b>+3</b>	<b>+11</b>	<b>+12</b>	<b>+109</b>





## A. 2 → Synthèse de l'analyse matricielle

Le graphique ci-après présente les notes globales obtenues pour chaque axe du PADD et pour le PADD dans sa globalité.

Le système utilisé pour la notation donne une **plus-value environnementale globale du PADD de +109** ce qui est une note relativement élevée. Tous les enjeux environnementaux considérés dans cette analyse présentent une plus-value positive (de +3 à +30) après considération du PADD. Il est toutefois à considérer que cette plus-value environnementale est assez inégale en fonction des enjeux considérés.

**L'axe 1 du PADD** portant sur l'accueil de nouvelles populations sur la commune est l'axe le moins bénéfique via ses orientations pour l'environnement (+13). Cependant aucun des enjeux environnementaux n'enregistre de perte nette liée à l'accroissement de population. Les efforts environnementaux du PADD concernant l'axe 1 sont :

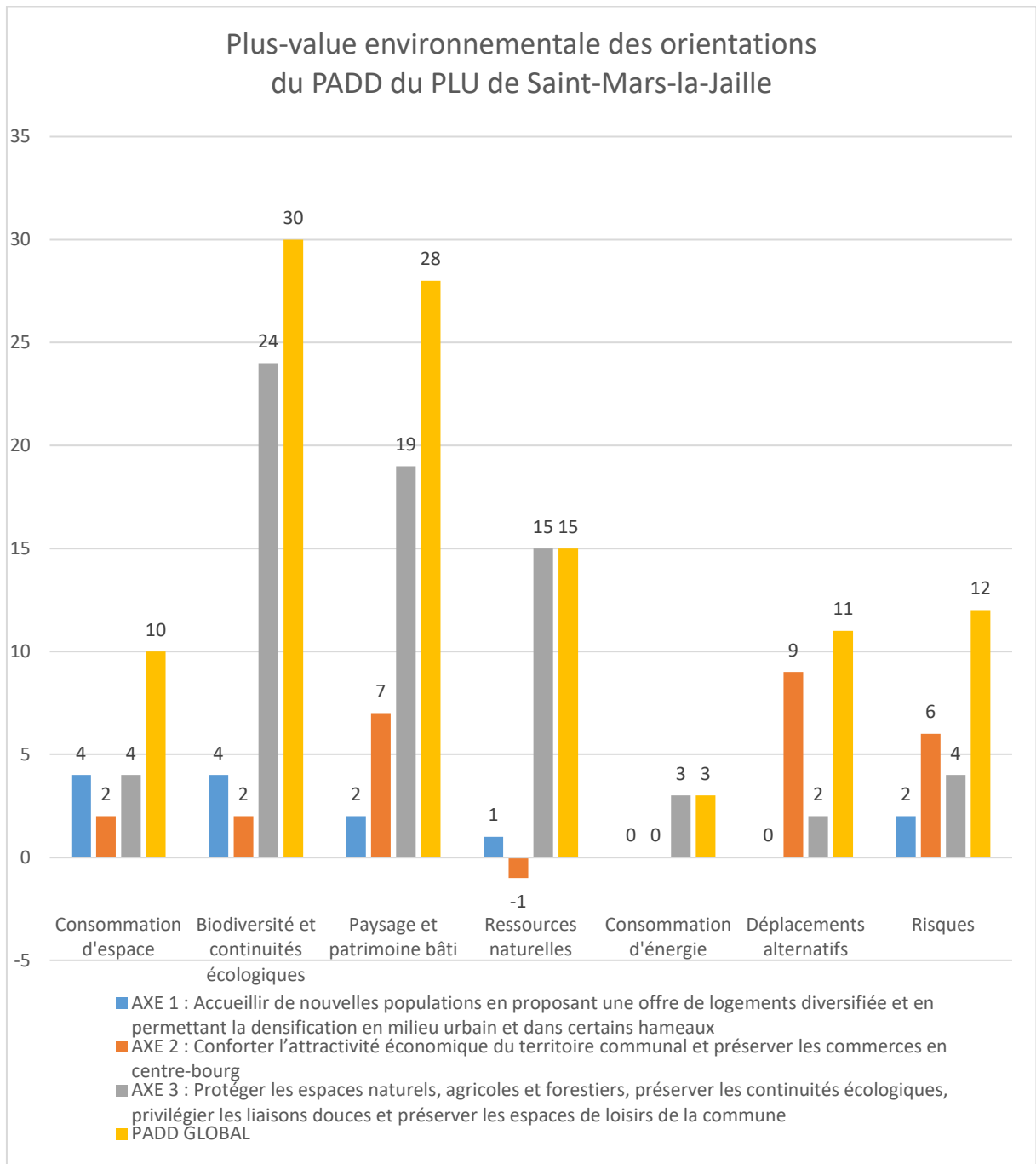
- La réduction de consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins d'habitations (densification urbaine, comblement de dents creuses urbaines et résorption de logements vacants) ;
- L'intégration écologique et paysagère des nouvelles opérations de lotissement (évitement des secteurs écologiquement sensibles, évitement des zones humides, intégration d'espaces verts au sein des nouveaux quartiers, limitation de la consommation d'espace naturels et agricoles, etc.) ;
- La prise en compte des risques, notamment du risque inondation dans les futures opérations d'aménagement du territoire.

**L'axe 2 du PADD** portant sur la préservation et la confortation de l'activité économique du territoire présente des actions plus ou moins bénéfiques pour l'environnement (+25). Il est à noter une très légère perte concernant l'enjeu « ressources naturelles » du fait de l'accentuation du besoin en eau et en assainissement lié à l'essor des activités artisanales et industrielles sur le territoire. Cependant l'axe 2 est bénéfique à l'environnement notamment dans sa politique d'offrir le logement et le travail au sein du même territoire communal ce qui réduit les impacts liés au transport et aux pollutions qui en découlent. Les efforts environnementaux du PADD concernant l'axe 2 sont :

- La réduction du temps de trajet entre le logement et le travail des nouvelles populations (offre de logement adaptée à l'essor économique prévu sur le territoire) ;
- L'évitement des zones humides dans le cadre de l'extension des zones d'activités ;
- La réduction d'impact paysager en prolongeant les zones d'activités existantes, ce qui évite la pollution visuelle de secteurs encore épargnés ;
- L'essor du tourisme prévu permettra de valoriser le patrimoine bâti et naturel ce qui aura comme incidence sa préservation à long terme ;
- La prise en compte des risques, notamment du risque inondation dans les futures opérations d'aménagement du territoire.

**L'axe 3 du PADD** portant entre autres sur la préservation du patrimoine naturel, agricole et forestier de la commune présente dans l'ensemble des actions bénéfiques à l'environnement (+71). Tous les enjeux pris en compte dans l'analyse enregistrent un bénéfice après application du PADD. Les efforts les plus notables de l'axe 3 du PADD sont :

- La pérennisation des équipements nécessaires au traitement des eaux usées ;
- La préservation et la réimplantation d'éléments paysagers tels que les haies bocagères, favorables à la faune et structurantes de la Trame verte ;
- L'évitement au maximum des espaces naturels et agricoles dans les opérations d'aménagement ;
- La préservation du patrimoine bâti et paysager au travers de son identification et de sa valorisation.



Globalement, le PLU montre une très bonne prise en compte des enjeux environnementaux, à travers un axe dédié « Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques, privilégier les liaisons douces et préserver les espaces de loisirs de la commune ». Celui-ci, montre les efforts importants qui vont être mis en place principalement pour les enjeux « Biodiversité et continuités écologiques », « Ressources naturelles » et « Paysage et patrimoine bâti ». L'enjeu relatif aux déplacements alternatifs est également bien intégré, principalement par l'axe 2.

Tous ces efforts apportent à ce PADD une prise en compte environnementale importante.



## B. Incidences du zonage et du règlement

### B.1 → Analyse générale de l'évolution de l'occupation des sols

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille présente une superficie de 2 015 ha, et est dotée d'un PLU établi en 2010 qui a été révisé à deux reprises (2013 et 2014). La dernière révision n'étant pas très ancienne, les changements relatifs aux zonages ne seront pas démesurés. Ainsi, comme on le voit dans le tableau ci-dessous, l'évolution projetée entre le PLU en vigueur (2014) et sa révision (2019) ne dépasse pas 4.5% par type de zone.

Globalement, celui-ci nous montre que le territoire communal est largement dominé par des terres agricoles (plus de 63% de la commune). Cette caractéristique est renforcée avec le passage de plusieurs secteurs AU et U en zone agricole, ce qui explique la faible augmentation voire la régression des surfaces AU et U. De la même manière, d'anciennes zones N sont reconverties en zone A. Les secteurs en cause sont globalement des milieux ouverts agropastoraux. Ainsi ce changement d'affectation de zonage n'est pas de nature à remettre en cause l'usage de ces parcelles ou leur protection. Inversement, d'anciennes zones A passeront en zones N, cela concerne généralement des boisements et/ou des prairies d'intérêt.

Evolution surfacique du zonage du PLU

Zonage simplifié	% Surface PLU 2014	% Surface PLU 2019	% Evolution
Zone N	29.7 %	25.9 %	-3.8 %
Zone A	58.9 %	63.4 %	+4.5 %
Zone U	9.5 %	8.4 %	-1.1 %
Zone AU	1.9 %	2.3 %	+0.4 %

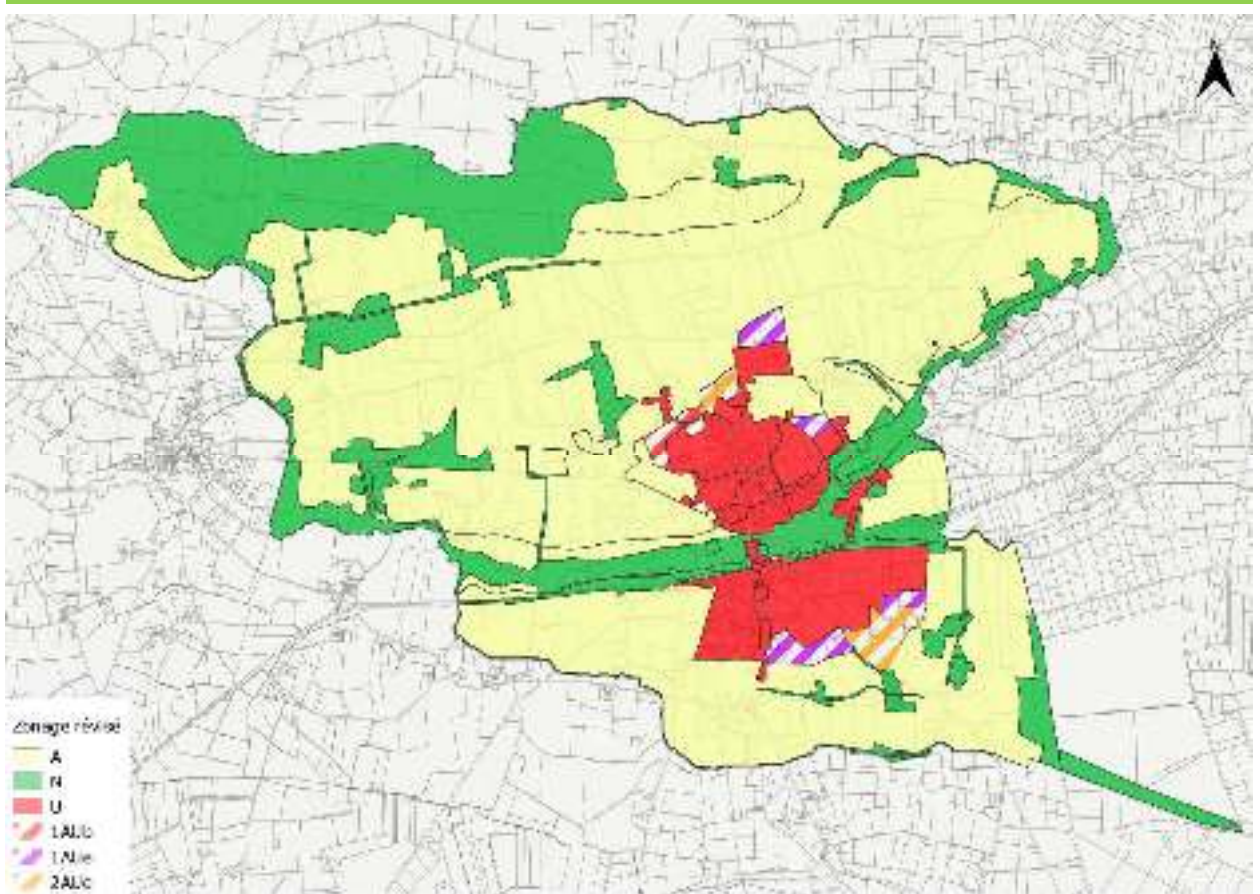
Zone N = Zone Naturelle

Zone A = Zone Agricole

Zone U = Zone Urbanisée

Zone AU = Zone à urbaniser

Pour conclure, les modifications prévues pour la révision du PLU de 2019 permettent d'augmenter les surfaces de territoires agricoles (A) qui caractérisent l'identité du territoire (+4.5%) aux dépens des zones artificialisées et naturelles. La réduction des zones N ne remet toutefois pas en cause l'usage ni la protection des secteurs concernés (milieux agropastoraux).



*Plan de zonage du PLU révisé*

## B. 2 → Secteurs susceptibles d'être impactés

L'évolution principale prévue dans le zonage du PLU est l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones situées en limite du centre-bourg constitué. Les impacts de l'aménagement de ces secteurs sur l'environnement sont présentés dans les parties suivantes.

Pour localiser les autres secteurs du territoire communal qui sont susceptibles d'être impactés, une identification des zones du territoire communal qui présentent une occupation du sol agricole et/ou naturelle et qui sont classées en secteur U dans le PLU est faite par photo interprétation des vues aériennes de 2018. Ces zones entourées en rouge sur la carte ci-dessous représentent les secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU étant donné que celui-ci offre la possibilité de les artificialiser.



Carte localisant les secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU

Les 3 zones identifiées ci-dessus sont caractérisées par des prairies agricoles en connexion directe avec la matrice urbaine. Le secteur 1 a commencé à être viabilisé et de ce fait a déjà perdu son intégrité naturelle. Le secteur 2 correspond à une prairie pâturée sur laquelle quelques haies sont présentes. L'analyse des haies sur le périmètre communal a classé ces haies d'enjeu moyen. Ainsi, si les haies ne sont pas conservées au sein des futurs aménagements, elles seront à minima compensées ailleurs sur la commune, si possible le plus proche géographiquement. L'impact écologique lié à l'urbanisation de ce secteur est donc assez faible compte-tenu du type de milieu impacté et des mesures de compensation prévues. Le secteur 3 correspond à une petite prairie enclavée entre un boisement et des bâtiments industriels. La connexion écologique de ce secteur de milieu ouvert s'en trouve alors amoindri. L'urbanisation du secteur 3 n'aura pas d'incidence écologique significative compte tenu de la nature enclavée du site et de sa surface faible. Ce secteur correspond à une réserve foncière qui servira à l'installation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la mise en place d'une réserve d'eau en cas d'incendie. L'aménagement du secteur 3 aura donc un effet positif d'un point de vue environnemental sur le fait qu'il réduira les risques d'incendie et d'inondation liée aux précipitations.

Globalement, l'urbanisation des secteurs susceptibles d'être impactés n'aura pas d'incidences négatives significatives sur les milieux naturels remarquables et ordinaires du territoire communal.

### B. 3 → Analyse des incidences sur les zones 2AUe

Deux secteurs sont identifiés en zone 2AUe au sein du territoire communal.

- Secteur ici nommé « Le Prateau » situé au lieu-dit du même nom, au sud-est de la commune.
- Secteur ici nommé « extension de la ZACOM » situé au Nord du bourg.

### **Le Prateau**

Le zonage 2AUe s'étend ici sur une surface proche de 12 Ha. Des inventaires écologiques ont été menés sur une partie de la zone afin de définir les enjeux écologiques sur site (zones humides, habitat à enjeu, etc.). Le secteur correspond à des cultures en partie sud ne présentant aucun enjeu écologique. La partie nord (non investiguée écologiquement) correspond d'une part à un boisement feuillu et des cultures et d'autre part à un secteur anthropisé. Aucune zone humide n'a été relevée au sein du périmètre inventorié. Une partie du secteur est déjà anthropisée (imperméabilisée). Des haies sont présentes dans l'emprise, mais considérées d'enjeu moyen.

Ce secteur se situe en prolongement de l'urbanisation existante, ainsi l'impact sur les continuités écologique et l'impact paysager des futurs aménagements sont négligeables.

Les eaux pluviales seront gérées via un bassin de rétention. Ce système est bénéfique à la qualité des eaux restituées au milieu naturel (sédimentation des particules dans le bassin).

Initialement la zone du Prateau devait s'étendre sur un secteur beaucoup plus large vers l'est (17 Ha de plus). Les investigations écologiques menées ont permis de relever la présence de haies à enjeux importants et la présence de zones humides (près de 1Ha). Il a donc été décidé d'éviter ce secteur à fort enjeux.

**Le zonage 2AUe du Prateau aura donc des incidences écologiques négatives liées à la destruction de haies (qui seront toutefois compensées) et du boisement feuillu. Toutefois les incidences sur le paysage et les continuités écologiques sont réduites dans le sens où cette zone 2AUe est en continuité de la zone d'activités existante.**



*Vue aérienne représentant le zonage 2AUe sur le secteur du Prateau*

### **L'extension de la ZACOM**

Au droit de cette zone 2AUe, la surface considérée est de 6,77 ha. Elle est composée quasi essentiellement de champs et de prairies. Cette future extension, comme son nom l'indique, se place en continuité d'une zone d'activités existante réduisant les incidences des futurs aménagements sur les continuités écologiques et le paysage.

Le zonage 2AUe de l'extension de la ZACOM ne présentera donc pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement d'après ces éléments.



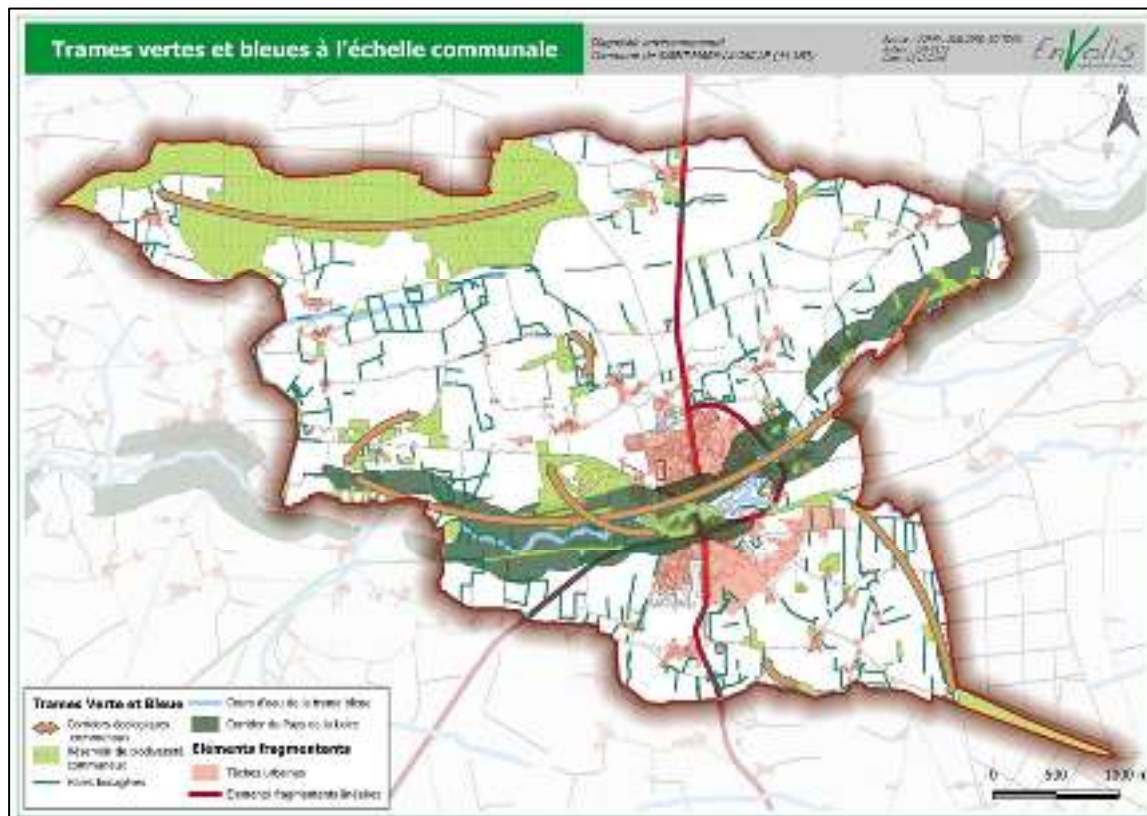
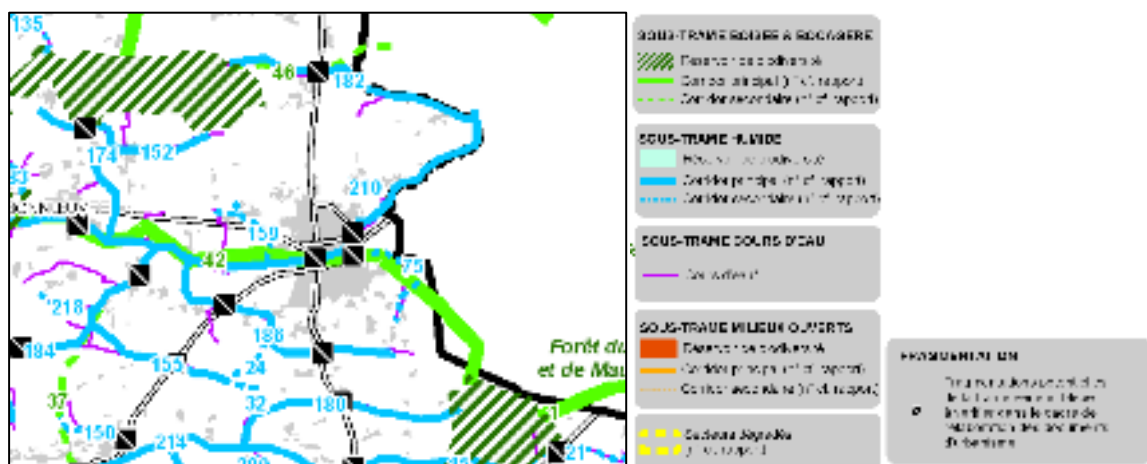
*Vue aérienne représentant le zonage 2AUe sur le secteur de la ZACOM*

Globalement, les zones 2AUe du nouveau PLU ont des incidences négatives assez réduites (pas de zones humides, cultures peu attractives pour la faune et la flore, etc.). Toutefois le zonage intègre des éléments écologiques et paysagers intéressants. Au stade actuel, les aménagements prévus sont encore inconnus, mais devront prendre en compte les enjeux identifiés sur ce secteur (nord de la zone du Prateau notamment). Il est toutefois à noter l'évitement important de 17Ha réalisé sur le secteur Est du Prateau.

#### **B. 4 → Analyse de la traduction réglementaire du projet de Trame Verte et Bleue**

Le SCOT du pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014, présente une cartographie des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (cartographie ci-après).

La révision du PLU, dont l'un des objectifs principaux est de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT, intègre ces éléments dans le PADD. Les deux cartographies (Zoom de la carte TVB du SCOT et carte du PADD présentant les éléments de TVB) sont présentées ci-dessous.



Carte TVB du SCOT du Pays d'Ancenis à l'échelle de Saint-Mars-la-Jaille (en haut) et carte du diagnostic établi à l'échelle communale présentant les éléments de TVB (en bas)

On remarque sur la cartographie du SCOT qu'il figure un corridor principal de la trame verte correspondant aux boisements rivulaires le long de l'Erdre et reliant ainsi la forêt du Triage et de Maumusson avec les massifs forestiers de la commune de Bonnœuvre à l'ouest. D'autre part plusieurs rivières et ruisseaux constituent un maillage de corridors de la trame bleue sur le territoire communal. Le plus important correspond à l'Erdre, élément structurant du paysage de Saint-Mars-la-Jaille. Le ruisseau de la Noue et le ruisseau de Morillon constituent également des corridors importants dans la trame bleue à l'échelle locale.

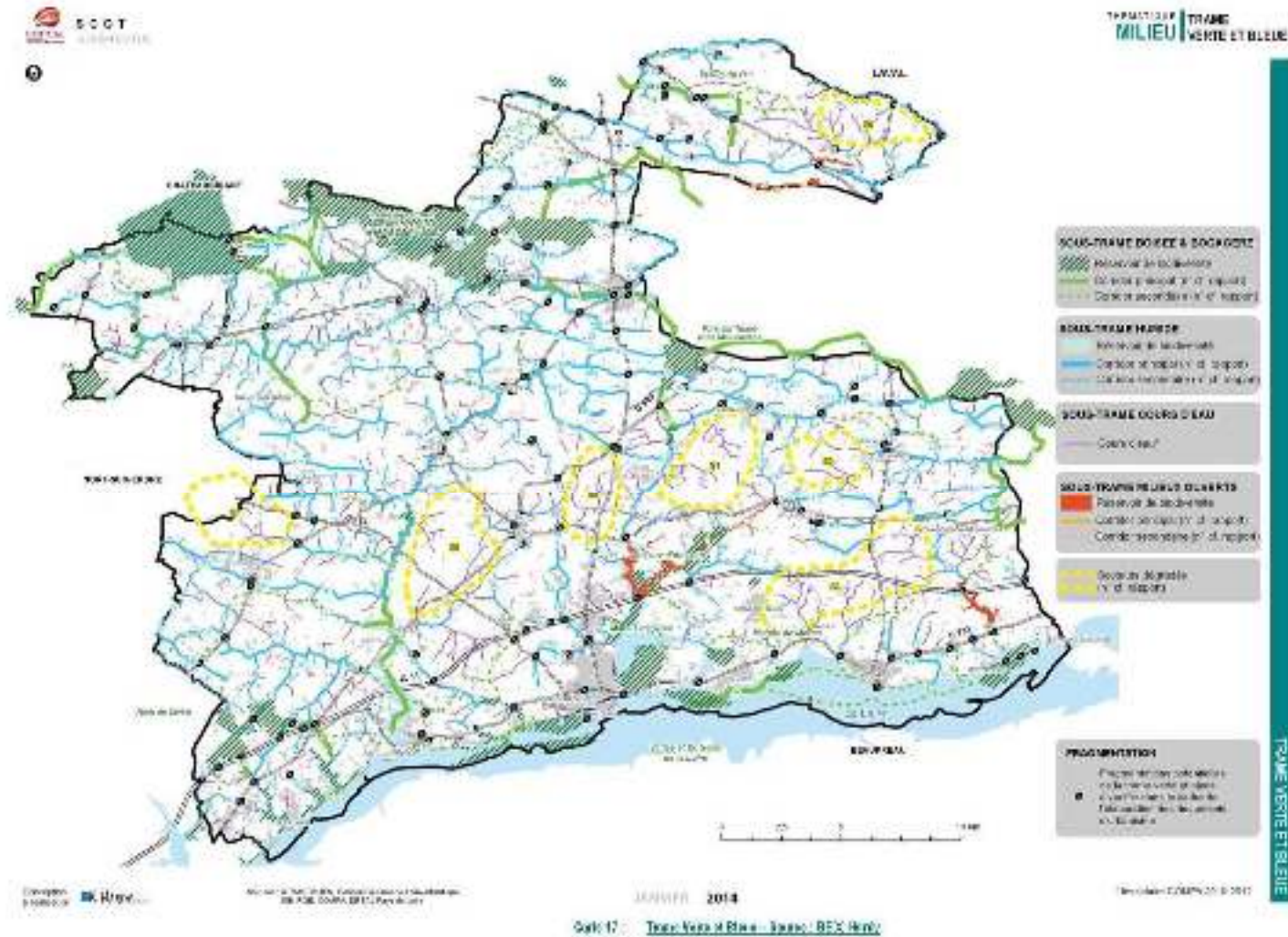
La révision du PLU de Saint-Mars-la-Jaille n'entreprend pas d'urbaniser les secteurs identifiés comme représentant des corridors et des réservoirs de biodiversité majeurs de la TVB à l'échelle locale.

Ainsi, l'ensemble des continuités écologiques à préserver identifiées par le SCOT du Pays d'Ancenis et par le diagnostic du PLU est pris en compte dans le PLU de Saint-Mars-la-Jaille.





TVB à l'échelle du Pays d'Ancenis (source : SCOT Pays d'Ancenis)





## B. 6 → Prise en compte du maillage bocager

Le bocage est une composante essentielle de l'identité paysagère et écologique de la commune. Il apparaît donc essentiel de prendre en compte ces éléments (haies) dans le cadre de la révision du PLU.

Un inventaire des haies de la commune a donc été réalisé afin d'avoir une localisation précise de ces entités sur le territoire. Chacune d'entre elle a été évaluée afin de caractériser son enjeu selon les critères établis dans le tableau ci-après.

*Méthodologie appliquée à la caractérisation de l'enjeu des haies*

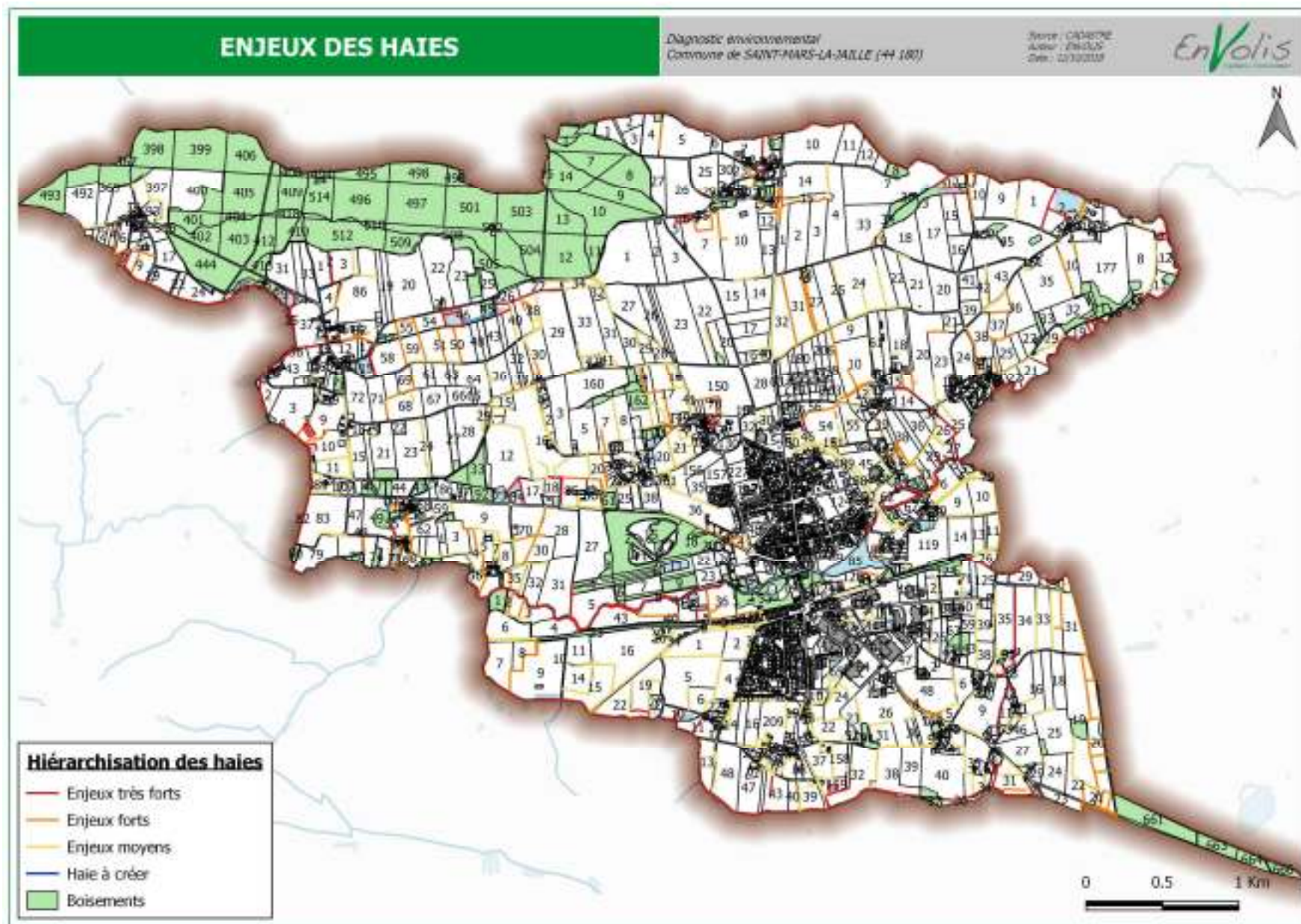
Type	Rôle hydraulique et anti-érosif	Rôle de biodiversité, patrimoniale	Rôle économique	Rôle paysager et maintien du maillage bocager
Enjeux très forts	➤ Haie à fonction hydraulique majeure : Ripisylves, lutte contre les fortes érosions	➤ Haies à fonction biologique majeure : diversité importante et/ou présence d'arbres d'intérêt	➤ Haie à double fonctionnalité : hydraulique et biologique majeure	
Enjeux forts	➤ Haie à fonction hydraulique dégradée	➤ Haie à fonction hydraulique de moyenne qualité végétale : haies en rupture de pentes éloignées des cours d'eau	➤ Haie à fonction biologique et/paysagère forte	➤ Haie à fonction économique importante
Enjeux moyens à faibles	➤ Haie à fonction biologique et/ou paysagère secondaire	➤ Haie relictuelle ou dégradée sans fonction hydraulique	➤ Haie à faible intérêt économique	

Des concertations ont eu lieu avec les agriculteurs de la commune afin d'établir des mesures de protection adaptées à l'enjeu des haies, mais aussi adaptées aux pratiques agricoles. Ainsi seules les haies d'enjeu faible à moyen sont autorisées à être arrachées moyennant une compensation (replantation) à même fonctionnalité et même linéaire et si possible à proximité immédiate.

*Préconisation de protection des haies en fonction de leur enjeu*

Enjeu des haies	Rôle de la haie	Préconisation de protection des haies
Très fort	Corridor écologique et protection contre l'érosion	Interdiction stricte de les arracher. Possibilité d'entretien et de gestion.
Fort	Corridor écologique ou protection contre l'érosion	Interdiction de les arracher sauf cas particulier (création d'accès). Possibilité d'entretien et de gestion.
Moyen / faible	Paysager, Fonctionnel...	Possibilité de les arracher mais doivent être compensées à même fonctionnalité et même linéaire et si possible à proximité directe. Possibilité de gestion et d'exploitation.

Ainsi, l'ensemble du maillage bocager est pris en compte dans la révision du PLU de Saint-Mars-la-Jaille.



## B. 7 → Zoom sur la capacité d'assainissement et d'alimentation en eau potable

### Assainissement

En termes d'assainissement, le règlement du **PLU impose le raccordement au réseau collectif dans toutes les zones artificialisées** (zones U et AU). En revanche, en zones agricole et naturelle, les bâtiments à usage autre qu'agricole doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public ou s'il est trop éloigné ou absent, la réalisation d'assainissement non collectif validé par le SPANC peut être effectuée.

Sur la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille, l'assainissement collectif est géré par une station d'épuration située sur la parcelle AI 34 en rive droite de l'Erdre. Il s'agit d'une station à boues activées, réaménagée en 1981. Le système de traitement est particulier et étroitement lié à la station de prétraitement des effluents industriels située à l'autre extrémité du bourg dans la zone industrielle, en rive gauche de l'Erdre. La station communale reçoit les effluents urbains et les effluents industriels prétraités ; la station industrielle reçoit les effluents industriels et les boues de la station communale. Des réseaux de transfert relient les deux sites. Les eaux traitées par la STEP sont finalement rejetées dans l'Erdre. Le schéma de principe est présenté ci-après. Les échanges d'effluents sont gérés par une convention établie en 2010 entre la commune et la Compagnie Marsienne de Gestion des Effluents (C.M.G.E) exploitant de la station industrielle et regroupant les sociétés AUBRET (salaison), les Volailles de Saint Mars et la S.T.V.O (abattage et découpe de viandes de volailles).

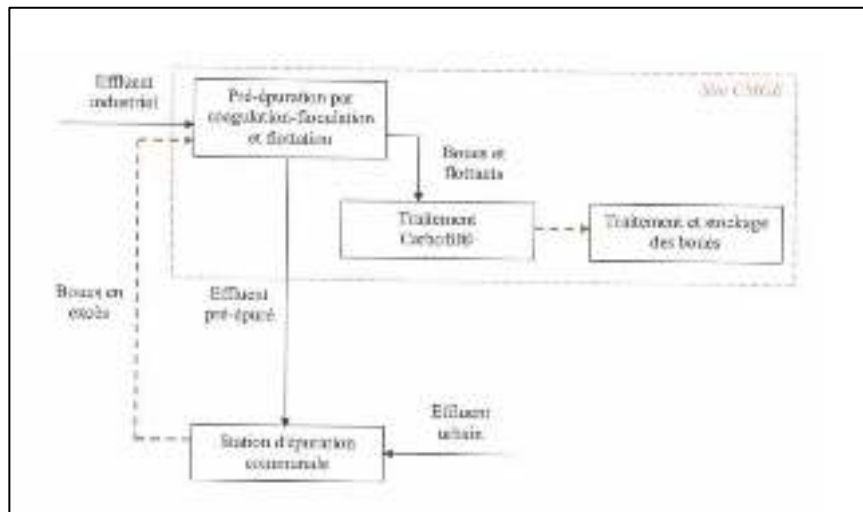


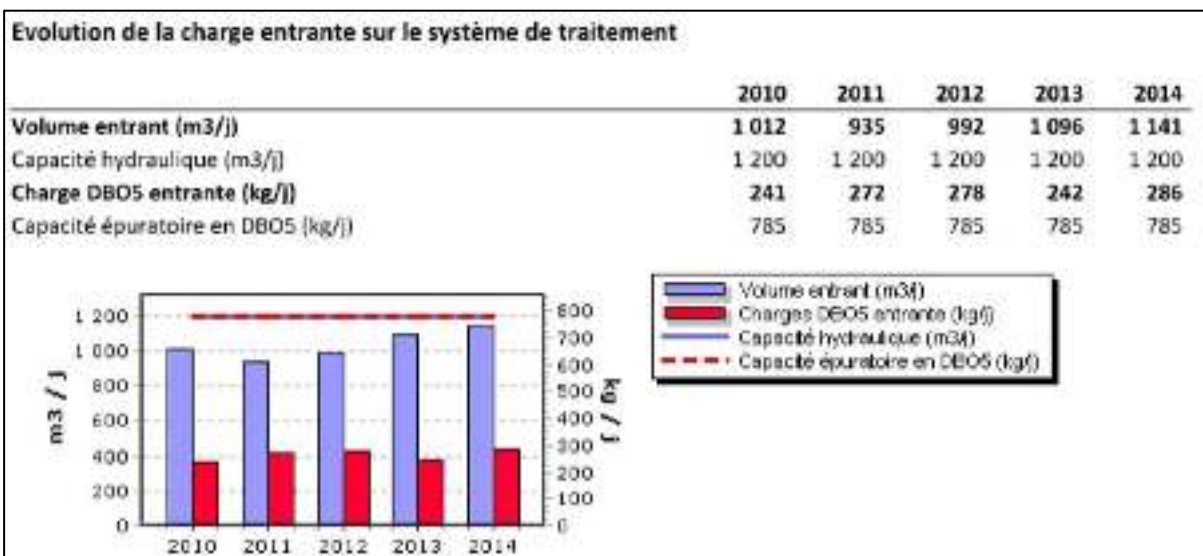
Schéma de principe du fonctionnement de l'assainissement collectif à Saint-Mars-la-Jaille

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, le PLU ne prévoit pas de constructions à moins de 100m de la station d'épuration communale.

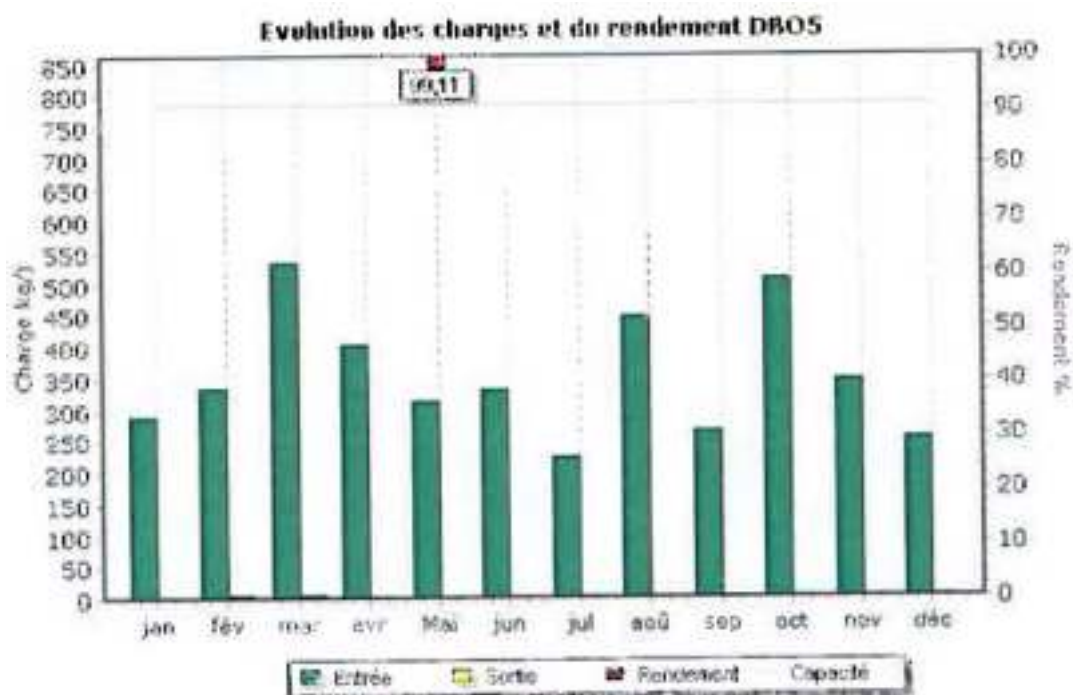
Le service d'assainissement collectif regroupe 945 usagers, soit environ 80% de la population communale. Comme évoqué précédemment, il prend également en compte les établissements industriels de la commune. Le reste du territoire relève de l'assainissement non collectif et regroupe 236 usagers.

La station est dimensionnée pour recevoir 1200 m<sup>3</sup>/j et traiter 785 kg DBO5 par jour. La part des effluents prétraités représente moins de 70% de la charge reçue.

Les charges reçues, en moyennes annuelles, sont présentées sur le graphique ci-après. Le taux de charge hydraulique oscille entre 80% et 95% selon la pluviométrie de l'année. La charge organique maximale reçue en 2014 (valeur retenue par les services de l'Etat) est de 637 kg par jour, soit 81% de la capacité de traitement de la station. Néanmoins, ces valeurs varient fortement d'une analyse à l'autre, d'où l'écart important avec la valeur moyenne. Actualisé en 2017, le taux de rendement oscille entre 30 et 65%.



Extrait du rapport annuel du délégataire (Veolia Eau) – Valeurs moyennes annuelles



La commune a réalisé en 2014, à la demande de l'inspection des installations classées, un audit de la station d'épuration et une mise à jour de son dossier d'exploitation. Cette mise à jour de l'autorisation a été refusée par courrier du 29 septembre 2015 au motif de l'insuffisance des niveaux de traitement proposés.

Le schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation par la COMPA. Un rendu est prévu à échéance 2022. Quant à la déconnexion des industriels, aucune position n'a été évoquée.

#### Alimentation en eau potable

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la région d'Ancenis qui dessert 26 communes.

Ce syndicat est propriétaire, finance la construction et le renouvellement :

- De certains ouvrages (stations de production d'Ancenis et St Sulpice-des-Landes, 6 réservoirs d'EP)



- Des canalisations de distribution soit 1227km de réseau,
- Des branchements des abonnés en amont des compteurs.

Le service de l'eau est exploité par Veolia en gérance.

Le territoire du SIAEP de la région d'Ancenis est principalement alimenté par :

- L'usine de traitement d'Ancenis : prise d'eau dans la Loire (île Delage), avec environ 5 320 000 m<sup>3</sup> prélevés en 2012, pour environ 3 500 000 m<sup>3</sup> consommés par les abonnés du SIAEP, soit environ 10 400 m<sup>3</sup>/j produits par l'usine de traitement,
- L'unité de Saint-Sulpice-des-Landes : forage dans la nappe (bassin d'effondrement de Saint-Sulpice-des-Landes), avec environ 84 000 m<sup>3</sup> produits en 2011.

L'usine d'Ancenis est équipée d'une filière de potabilisation complète. Au printemps et en été, un traitement au charbon actif est rajouté afin d'éliminer les produits phytosanitaires.

Celle de Saint-Sulpice, du fait d'une assez bonne qualité des eaux brutes, est uniquement dotée d'une chloration à l'eau de javel.

Le SIAEP de la région d'Ancenis importe aussi 150 000 m<sup>3</sup> d'eau potable depuis l'usine de production de Basse Goulaine et de Saint-Sulpice-des-Landes, et en exporte aussi environ 580 000 m<sup>3</sup> vers le département de Maine-et-Loire, dont notamment 254 300 m<sup>3</sup> au SIAEP du Segréen en 2011.

L'eau alimentant la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille vient donc principalement de la Loire et est traitée dans l'usine d'Ancenis.

### **Protection des captages**

Les prises d'eau précédemment citées font l'objet de périmètres de protection.

La prise d'eau de l'île Delage à Ancenis fait l'objet d'un périmètre de protection immédiate de 70 m<sup>2</sup>, autour des ouvrages de captage, et d'un périmètre de protection rapprochée de 12,45 ha constitué de l'intégralité de l'île Delage. Ces périmètres n'impactent pas la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.

Celui de Saint-Sulpice-des-Landes est doté d'un périmètre de protection de 85 ha délimité par arrêté préfectoral en date du 14 mai 1998. Ce périmètre n'impactera pas non plus la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.

### **Qualité de l'eau potable**

D'après les analyses réalisées par l'ARS Loire-Atlantique, l'eau potable alimentant la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille distribuée par l'usine de production d'Ancenis est de bonne qualité sanitaire.

Les paramètres analysés présentent tous des valeurs conformes aux limites de qualité, à l'exception de dépassements ponctuels (14 jours en 2015) pour deux pesticides : le métaldéhyde et le métachlore. Cependant, ces dépassements n'ont pas fait l'objet de restriction de consommation d'eau, car la concentration en pesticides totaux n'a pas dépassé la valeur limite de qualité de 0.5 microg/L.

D'après les données actuelles concernant les ressources et la qualité en eau potable, aucun problème d'adduction en eau potable ne devrait être causé via l'accroissement de la population prévu au PLU



## C. Incidences des OAP

Le projet de PLU de Saint-Mars-la-Jaille comprend 15 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ainsi que 3 OAP thématiques qui viennent préciser les points stratégiques élaborés à large échelle dans le PADD. Elles sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées dans ce rapport.

Les enjeux qui gravitent autour de ces OAP sont les suivants :

- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate de la centralité principale et des équipements existants (école, équipements sportifs,...) ;
- Densifier les secteurs pavillonnaires aux abords du centre-bourg en comblant les dents creuses restantes ;
- Engager une réflexion globale sur le traitement des voies douces ;
- Permettre le développement et la gestion de nouvelles pratiques de mobilité.

Elles ont pour objectifs de :

- Optimiser l'espace compris dans l'enveloppe urbaine et faciliter la compacité du tissu, notamment par des opérations d'aménagement en dent creuse et en renouvellement urbain ;
- Promouvoir une offre diversifiée en logements pour favoriser le développement de la mixité de l'habitat à travers une offre locative et pour permettre la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ;
- Favoriser la mixité urbaine pour permettre la création de compositions urbaines diversifiées qui participent à l'enrichissement du paysage urbain de la commune ;
- Réfléchir à une organisation cohérente permettant l'intégration des opérations dans un cadre naturel environnemental de qualité et ouvert sur les espaces naturels où les perspectives visuelles sont nombreuses ;
- Promouvoir le développement des liaisons douces permettant de relier facilement les équipements, le centre-bourg et le secteur des commerces.

### C. 1 → Analyse des incidences des OAP 1,2 et 3 secteurs du Champs du Puits, de la Basse Cour et du hameau de Torterelle

#### Occupation des sols

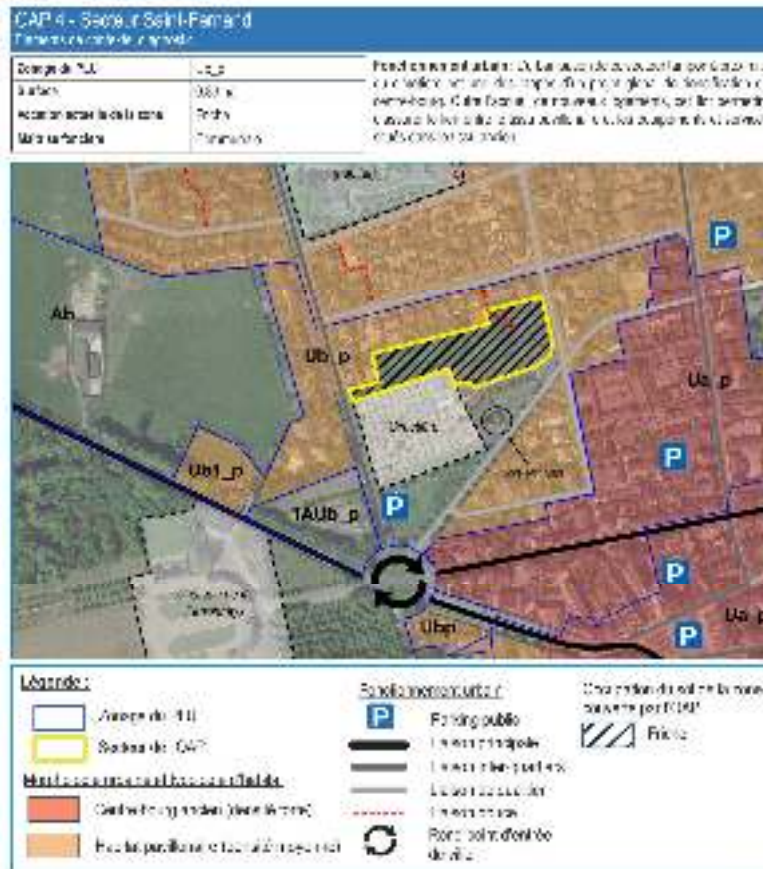
Ces OAP à vocation dominante d'habitation ont fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. Le secteur se situe entre la rue de Torterelle et la RD 33 et constitue l'entrée du bourg à l'ouest. Le périmètre de l'OAP concerne 4 zonages différents : 1AUb (5,16 ha), A (1,30 ha), Ab (7,49 ha) et Ah (3,01 ha). Un inventaire floristique d'une partie du secteur (en zone 1AUb et Ab) a été effectué pour évaluer précisément l'occupation du sol qui est faite actuellement sur cette zone et les enjeux écologiques qui peuvent s'y trouver.











La cartographie des habitats (ci-après) nous montre que cet espace est actuellement occupé par une pelouse ornementale et les sondages pédologiques réalisés dans cette pelouse ont montré l'absence de zones humides dans l'emprise de la zone d'étude.









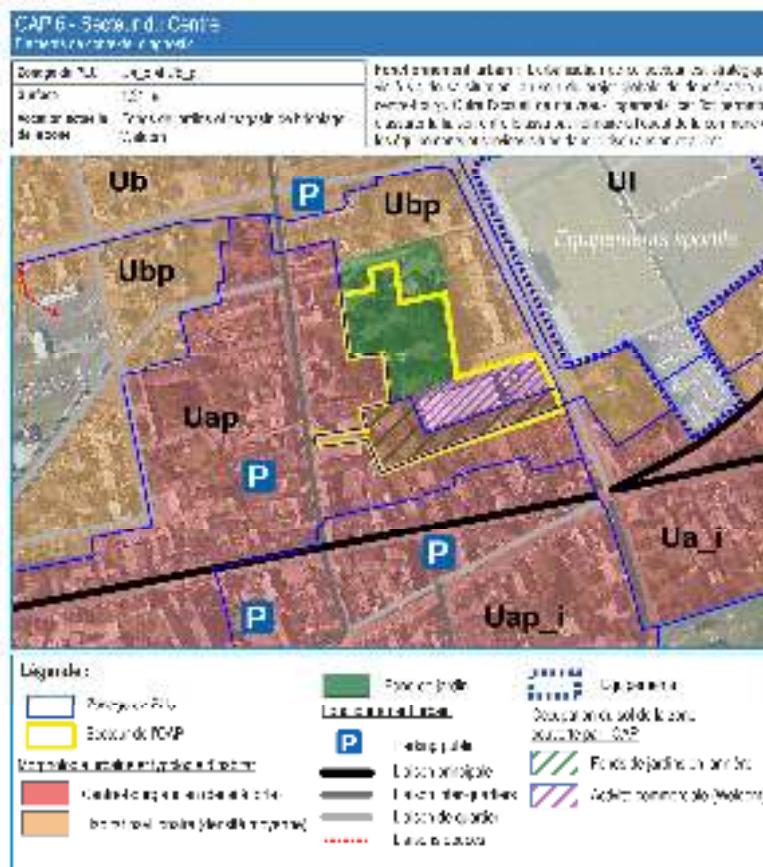
### Incidences environnementales attendues

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles
Consommation d'espace	Consommation de 0,35 hectares de terrain enclavé dans la matrice urbaine déjà existante = comblement de dent creuse urbaine limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles Densité minimale de 25 logements/ha = minimise la consommation d'espace Mutualisation des places de parking existantes (visiteurs village retraite) = permet de ne pas créer un nouveau parking consommateur d'espace
Biodiversité et continuités écologiques	Perte écologique assez faible compte-tenu de l'enclavement du site et de la nature de la végétation actuelle. Création de jardins partagés, milieu intéressant pour la faune anthropophile.
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Densification au sein du centre-bourg et création de cheminements doux = favorise l'utilisation de moyens de déplacements peu polluants et diminue donc les émissions de GES L'exposition au sud et à l'ouest des nouvelles constructions permet de faire des économies de chauffage et plus globalement d'électricité.

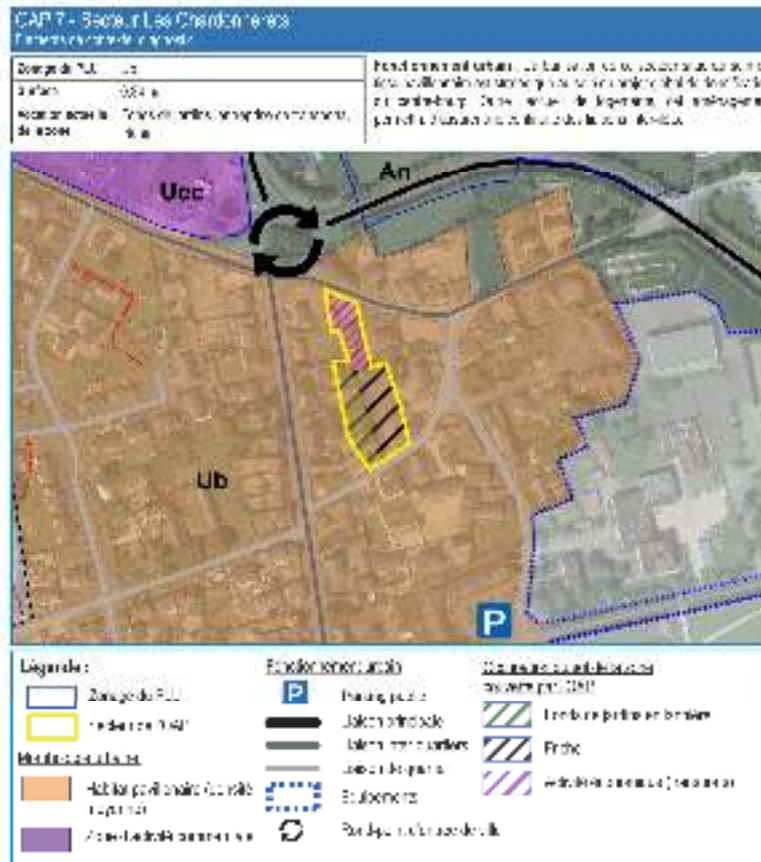
### C. 4 → Analyse des incidences de l'OAP 6, secteur du Centre

#### Occupation des sols

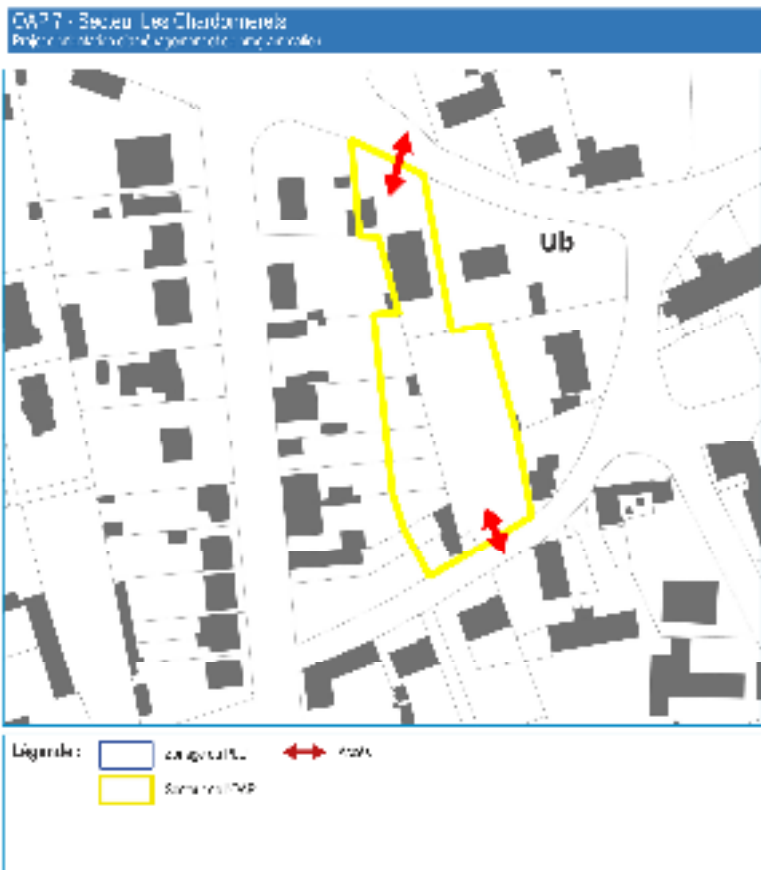
Cette OAP concerne un secteur situé en plein centre-bourg, enclavé entre un secteur pavillonnaire de densité moyenne et le centre-bourg ancien. Il s'agit d'un secteur classé en zone Uap et Ubp de 1,21 Ha qui aura vocation d'habitat. Le terrain actuel correspond d'une part à un magasin (Weldom) et d'autre part à des jardins boisés.







### Présentation du projet d'OAP



PROGRAMME
Surface totale : 0,34 ha
Vocation principale : Ucc
Dessert individuel pour les zones d'habitat individuel collectif
Formes d'habitat prioritaire : 10-14 logements individuels collectifs
Propriétaires : Seuls et familles propriétaires

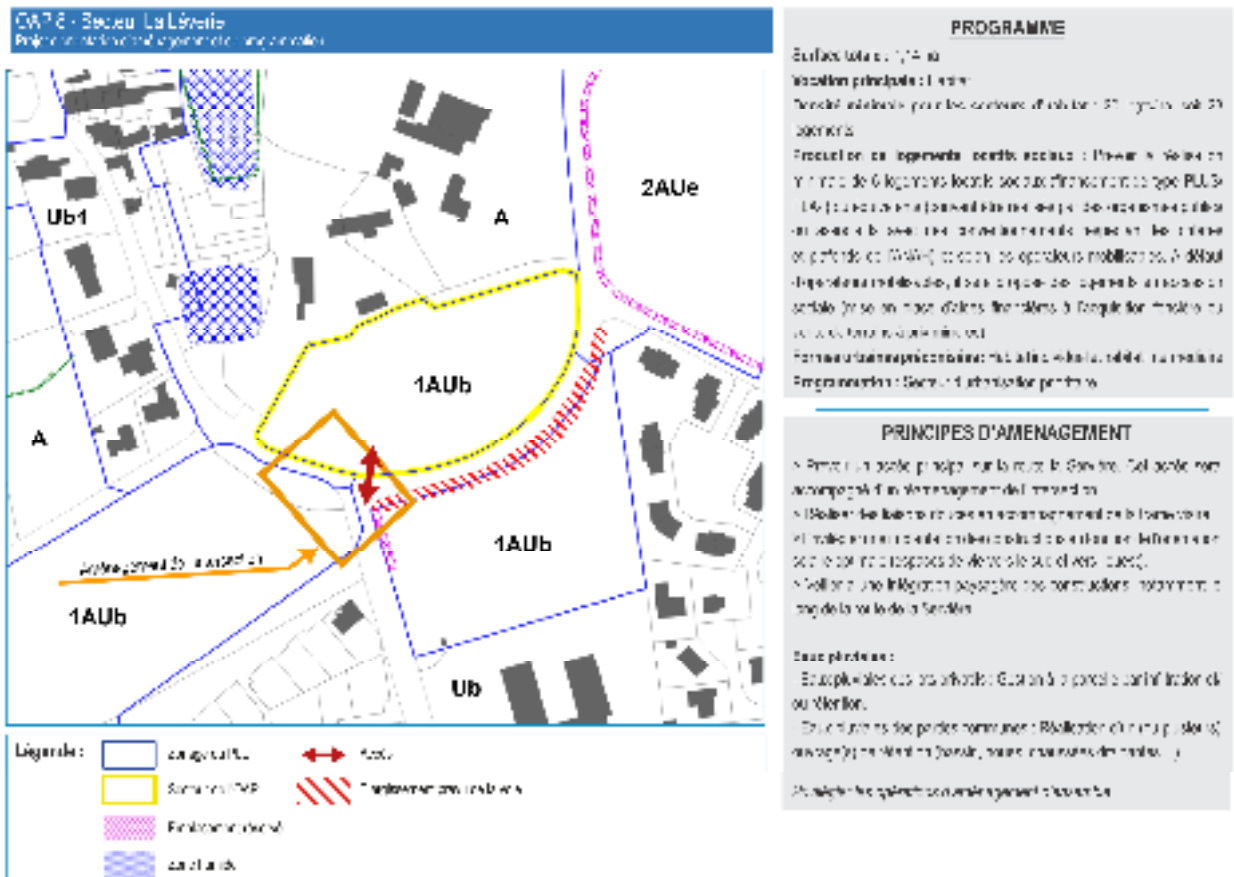
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser un nouveau programme d'habitat individuel collectif (Ucc)</li> <li>Aménager une opération de logement individuel collectif (Ucc) (habitat individuel collectif)</li> </ul>
<b>Eaux pluviales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une planche des locataires : Gestion à la parcelle par le locataire individuel</li> <li>Plan de gestion des eaux pluviales (habitat individuel collectif)</li> </ul>
<b>Voies et équipements publics (VAP) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traverse de la Chapelle</li> </ul>







### Présentation du projet d'OAP



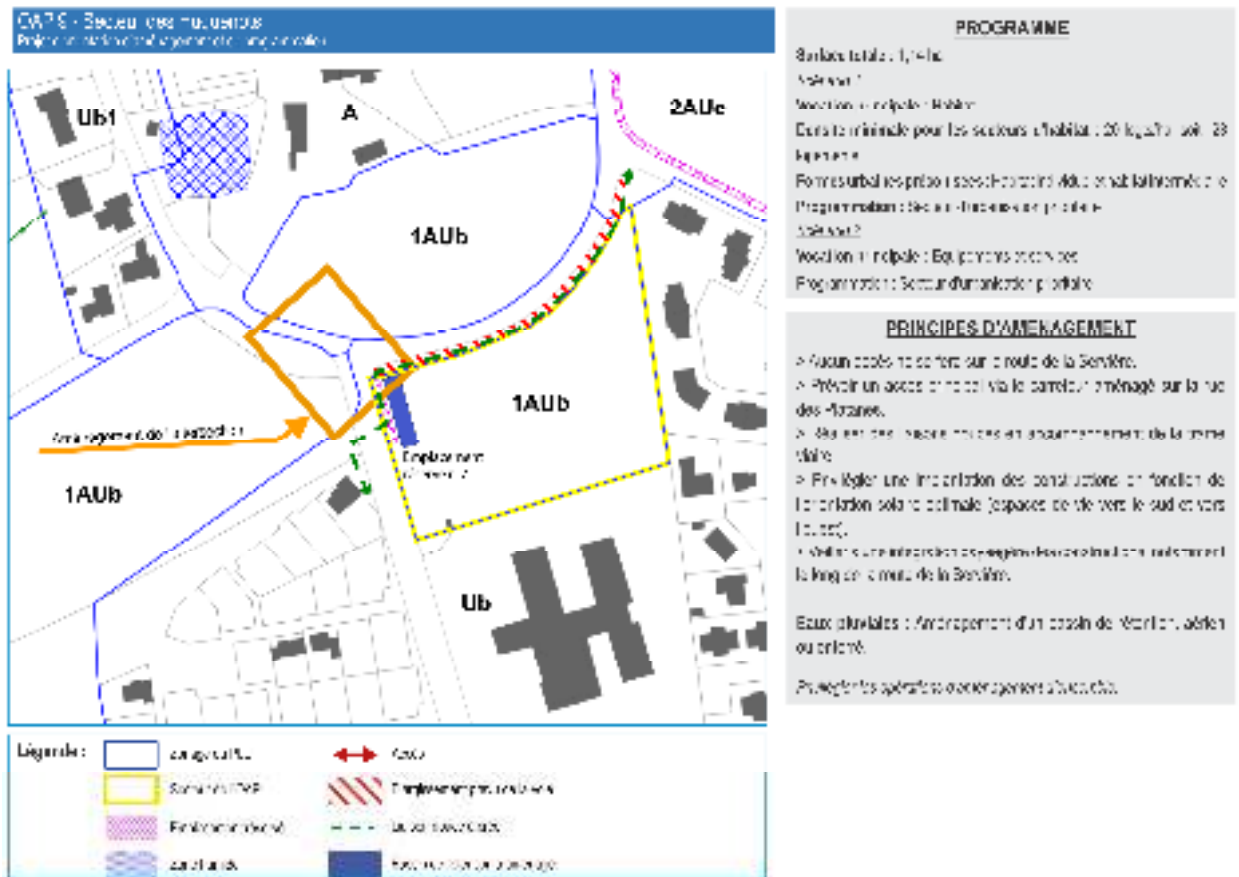
La cartographie des habitats indique qu'actuellement le terrain présente une pâture. Aucune zone humide n'a été relevée sur ce secteur.







## Présentation du projet d'OAP



## Incidences environnementales attendues

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles
Consommation d'espace	Consommation de 1,14 hectares de terres agricoles (cependant ce secteur est déjà une zone à urbaniser dans la version du PLU actuellement en vigueur : ce secteur n'entraîne donc pas une augmentation des surfaces à urbaniser) Densité minimale de 20 logements/ha = minimise la consommation d'espace (scénario 1)
Biodiversité et continuités écologiques	Densification en continuité du centre-bourg limite la consommation de zones à enjeux ou de continuités écologiques L'inventaire écologique a montré l'absence de zones humides sur le secteur
Paysage et patrimoine bâti	L'intégration paysagère des constructions le long de la route de la Servière permettra de préserver l'entrée nord-ouest du bourg.
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Densification en continuité du centre-bourg et création de cheminements doux = limite les trajets en voitures dans le bourg donc les émissions de GES L'exposition au sud et à l'ouest des nouvelles constructions permet de faire des économies de chauffage et plus globalement d'électricité. D'après le SDAP, le taux d'imperméabilisation n'excédera pas 50% du surfacique et les eaux pluviales seront gérées au sein d'un bassin de rétention : mesures favorables à la qualité des eaux restituées au milieu naturel.

## C. 8 → Analyse des incidences de l'OAP10, secteur de la Gare

### Occupation des sols

Cette OAP a vocation d'habitation est située en partie sud du centre-bourg, à la jonction entre un tissu d'habitat et une zone d'activités économiques. Le périmètre de l'OAP d'une surface de 0,35 Ha est situé en zone 1AUb\_i. Cette zone est actuellement à l'état naturel, une haie bocagère est présente le long du Boulevard de la Gare.





### Incidences environnementales attendues

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles
Consommation d'espace	Consommation de 0,35 hectares de milieu naturel Densité minimale de 20 logements/ha (soit 7 logements) = minimise la consommation d'espace
Biodiversité et continuités écologiques	Densification en continuité du centre-bourg limite la consommation de zones à enjeux ou de continuités écologiques
Paysage et patrimoine bâti	L'intégration paysagère des constructions et la conservation de la haie existante le long du Boulevard de la Gare permettront de maintenir un cadre paysager attractif.
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Densification en continuité du centre-bourg et création de cheminements doux = limite les trajets en voitures dans le bourg donc les émissions de GES L'exposition au sud et à l'ouest des nouvelles constructions permet de faire des économies de chauffage et plus globalement d'électricité. D'après le SDEP, le taux d'imperméabilisation n'excédera pas 50% du surfacique et les eaux pluviales seront gérées soit à la parcelle soit au sein d'un bassin de rétention : mesures favorables à la qualité des eaux restituées au milieu naturel.

### C. 9 → Analyse des incidences de l'OAP 11, secteur Braud

#### Occupation des sols

Cette OAP a vocation d'activité économique est située au sud du centre-bourg en prolongation de la zone d'activité du Croissel. Le périmètre de l'OAP d'une surface de 9,33 Ha est situé en zone 1AUe.





Les cartographie des habitats et des zones humides (ci-après) nous montre que cet espace est actuellement occupé par des prairies agricoles et cultures. Des zones humides ont toutefois été inventoriées sur près de 3 350 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une saulaie, d'une frênaie humide en bord de mare et d'une prairie mésohygrophile.









**CAP 2 - Seigneurs Molières**  
Famille de la zone d'habitat

Superficie : 14,06 ha  
Surface bâtie : 2,64 ha  
Superficie agricole : 11,42 ha (81,2%)  
Surface bâtie : 2,64 ha (18,8%)

Positionnement de la zone d'habitat dans le territoire communal et dans le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille



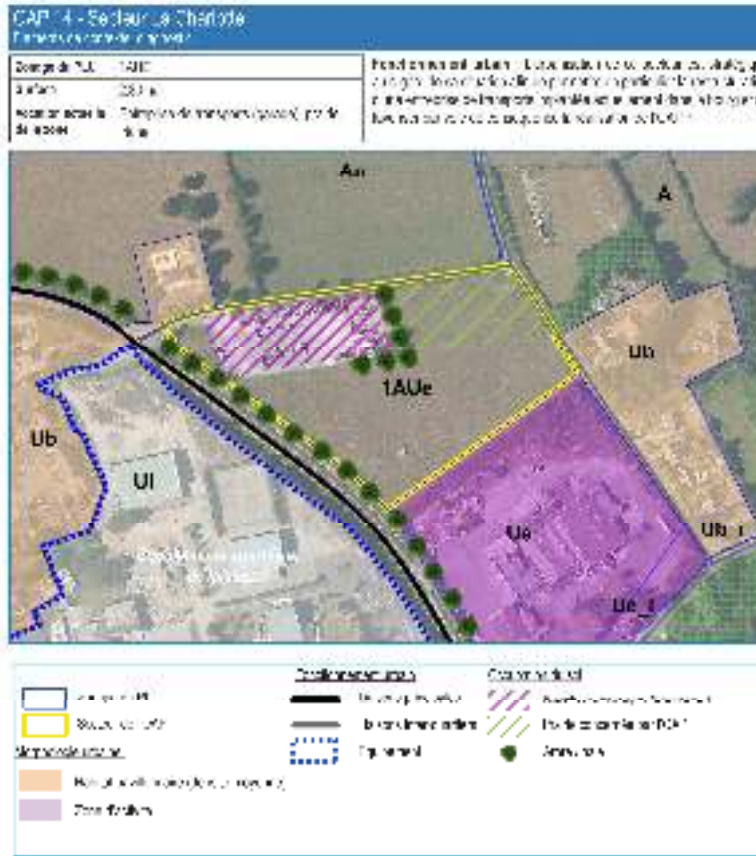




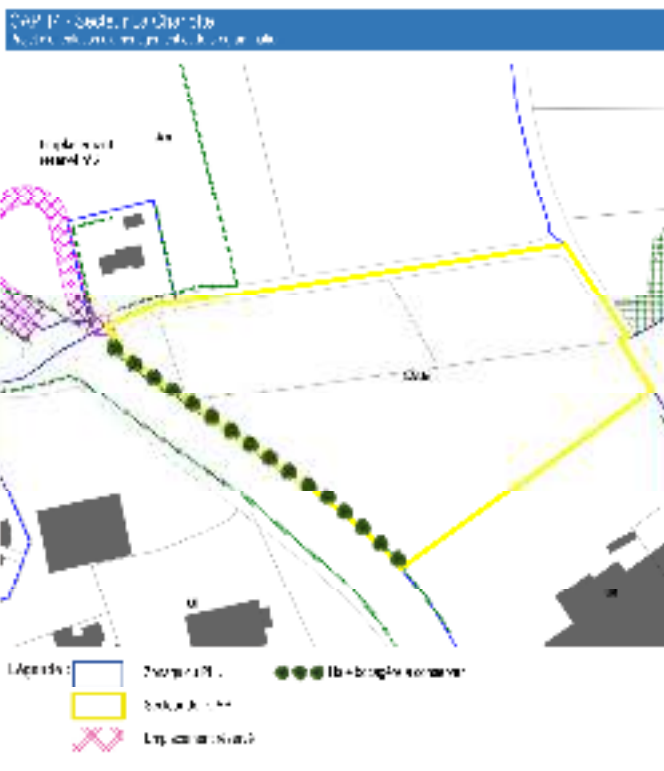




(imperméabilisée). Une haie est présente à l'est de la partie anthropisée, il s'agit d'une haie de bambou sans aucun intérêt écologique.



### Présentation du projet d'OAP



**EROSIONNEMENT**  
Secteur du Domaine  
Local d'urbanisme

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Le secteur du Domaine est un secteur d'habitat individuel. Les besoins en logements sont évalués à 200 logements. Les besoins en logements sont évalués à 200 logements. Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Le secteur du Domaine est un secteur d'habitat individuel.
- Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.
- Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.
- Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Le secteur du Domaine est un secteur d'habitat individuel.
- Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.
- Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.
- Les besoins en logements sont évalués à 200 logements.



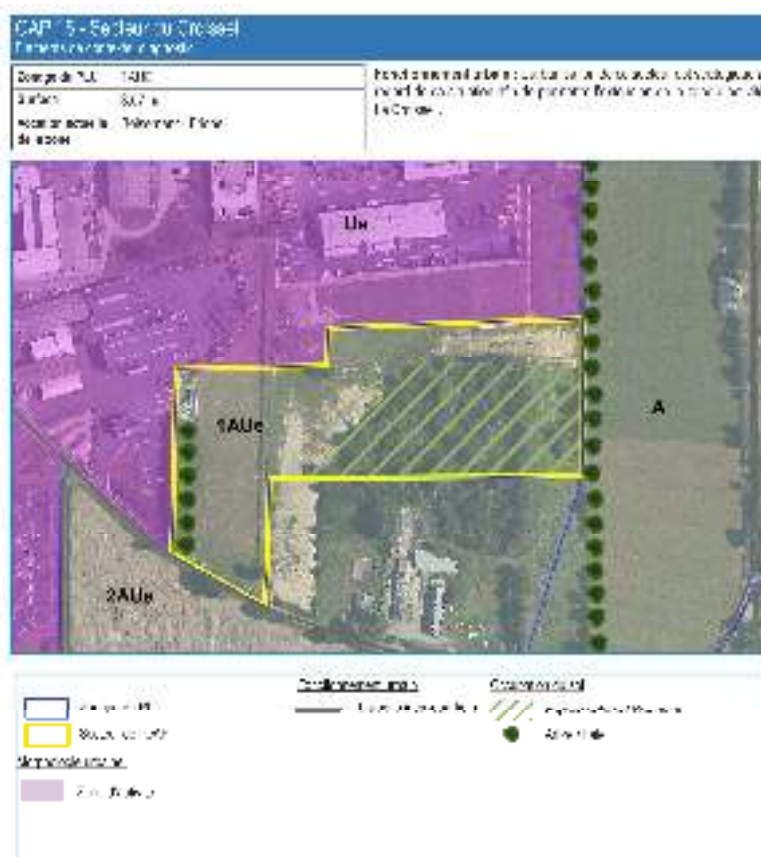
### Incidences environnementales attendues

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles
Consommation d'espace	Consommation de près de 2 hectares de prairies = comblement d'une zone entourée par le tissu urbain sur presque toutes ses façades
Biodiversité et continuités écologiques	Densification en continuité du centre-bourg limite la consommation de zones à enjeux ou de continuités écologiques Maintien des haies présentes sur site et plantations de haies = création de continuités et d'espaces valorisables pour la faune anthropophile
Paysage et patrimoine bâti	Privilège aux constructions simples et sobres pour veiller à leur intégration paysagère Création d'un écran végétal (haie) au bord de la route = participe également à l'intégration paysagère
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Densification en continuité du centre-bourg = limite les trajets en voitures dans le bourg donc les émissions de GES

### C. 13 → Analyse des incidences de l'OAP15, secteur du Croissel

#### Occupation des sols

Cette OAP a vocation d'activités économiques est située au sud du bourg, en continuité de la zone d'activités le Croissel. Le périmètre de l'OAP située en zone 1AUE occupe une surface de près de 3.57 ha. La parcelle est actuellement occupée par des boisements de feuillus et des milieux ouverts (prairies et friches).





## Présentation du projet d'OAP

**OAP 15 - Secteur de Quissel**  
Projet d'urbanisme en matière d'habitat

**Légende:**

- Zone 1AUe
- Zone 2AUe
- Zone à enjeux
- Zone à protéger
- Zone à préserver
- Zone à réhabiliter
- Zone à réaménager
- Zone à réqualifier
- Zone à réhabiliter
- Zone à réaménager
- Zone à réqualifier
- Zone à réhabiliter
- Zone à réaménager
- Zone à réqualifier

**PROGRAMME**

Surface totale : 5,07 ha  
Vocation prioritaire : Habitat individuel

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- Favoriser la mixité sociale et la diversité des logements en favorisant les logements sociaux et les logements à loyer modéré.  
- Favoriser la mixité sociale et la diversité des logements en favorisant les logements sociaux et les logements à loyer modéré.  
- Favoriser la mixité sociale et la diversité des logements en favorisant les logements sociaux et les logements à loyer modéré.  
- Favoriser la mixité sociale et la diversité des logements en favorisant les logements sociaux et les logements à loyer modéré.  
- Favoriser la mixité sociale et la diversité des logements en favorisant les logements sociaux et les logements à loyer modéré.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales sont collectées et traitées dans une station de traitement des eaux pluviales (STEP) située dans le secteur. Les eaux pluviales sont collectées et traitées dans une station de traitement des eaux pluviales (STEP) située dans le secteur. Les eaux pluviales sont collectées et traitées dans une station de traitement des eaux pluviales (STEP) située dans le secteur.

## Incidences environnementales attendues

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles
Consommation d'espace	Consommation de près de 3.5 hectares de milieux naturels diversifiés (friches, prairies et boisements de feuillus) Aménagement en continuité avec le tissu urbain = extension d'une zone d'activités déjà existante
Biodiversité et continuités écologiques	Densification en continuité du centre-bourg limite la consommation de zones à enjeux ou de continuités écologiques Maintien des haies présentes sur site = maintien des continuités et des espaces valorisables pour la faune anthropophile
Paysage et patrimoine bâti	Privilège aux constructions simples et sobres pour veiller à leur intégration paysagère Maintien d'un écran végétal (haie) à l'est = participe également à l'intégration paysagère
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Densification en continuité du centre-bourg = limite les trajets en voitures dans le bourg donc les émissions de GES

## C. 14 → Analyse des incidences de l'OAP Patrimoniales

### Occupation des sols

Cette OAP concerne une grande partie du centre-bourg de Saint-Mars-la-Jaille et plus particulièrement son centre historique. Dans ce secteur, le bâti présente une qualité patrimoniale remarquable (maisons traditionnelles, maisons nobles, église Saint-Médard, etc.)



## Présentation du projet d'OAP

### 10.1 L'habitat - Objectifs particuliers du centre-bourg

Approuvé le 12/06/2018 par le conseil municipal

#### PRÉSENTATION

##### Aspect général

- Les OAP de ce secteur ont pour objectif de favoriser l'habitat individuel, tout en favorisant les projets de rénovation pour améliorer les conditions de vie des habitants et favoriser le développement durable.
- Les projets de construction doivent respecter la morphologie et le caractère du centre-bourg.
- Les interventions doivent respecter les principes de la charte de l'habitat individuel.
- Les interventions doivent respecter les principes de la charte de l'habitat individuel.
- Les interventions doivent respecter les principes de la charte de l'habitat individuel.

##### Règles

- Respecter les règles de construction et d'urbanisme en vigueur.
- Tenir compte des caractéristiques de la commune et de la commune déléguée.

##### Tâches

- Définir les caractéristiques de la commune et de la commune déléguée.
- Définir les caractéristiques de la commune et de la commune déléguée.

##### Objectifs

- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.

- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.

##### En cas de rénovation ou de modification de façade

- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.
- Favoriser la construction de logements individuels de qualité.



Composition des vitres maladroite sur la façade (2018)



Rénovation maladroite de la façade (2018)



Rénovation de façade en accord avec l'apparence originale (2018)



Rénovation maladroite de la façade (2018)

### 10.2 Commerces - Objectifs particuliers du centre-bourg

Approuvé le 12/06/2018 par le conseil municipal

- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.

##### En cas de rénovation ou de modification de façade

- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.

##### En cas de création de nouvelles façades

- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.

##### En cas de rénovation

- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.
- Favoriser la construction de commerces de proximité.







### Incidences environnementales attendues

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles
Consommation d'espace	Cette OAP n'entraîne aucune consommation d'espace.
Biodiversité et continuités écologiques	Aucun impact négatif sur la biodiversité La préservation du bâti ancien peut même permettre le maintien d'une inféodée à ce type de milieu (rapaces nocturnes, chiroptères, etc.)
Paysage et patrimoine bâti	Toutes les mesures préconisées valorisent et préservent le patrimoine bâti du centre historique
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Certaines modifications seront tolérées afin de tenir compte des enjeux du développement durable (problématique d'économie d'énergie par exemple)

### C. 15 → Analyse des incidences de l'OAP Mobilité

#### Occupation des sols

Cette OAP s'applique à l'ensemble du territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille.

#### Présentation du projet d'OAP

**OAP Thématique - Mobilité**  
Document de concertation, d'information et de consultation

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mars-La-Jaille a pour objet d'adapter et d'actualiser les orientations de ce document de référence communale de Saint-Mars-La-Jaille en matière d'urbanisme. L'objectif est d'articuler ces orientations avec les orientations de l'État en matière d'urbanisme et de mobilité afin de définir une stratégie globale d'aménagement du territoire. Le présent Document d'Analyse et de Présentation du Projet d'OAP Thématique Mobilité constitue le document d'opportunité et de complément d'information du PLU.

**QUALIFIER LES ENTREES DE BOURG**

La qualification des entrées de bourg permet de mieux contrôler la consommation d'espace et de mieux maîtriser la répartition des usages et des activités dans les zones d'entrées de bourg.

- Expliciter les zones d'entrées de bourg et les zones d'entrées de bourg à caractère agricole.
- Déterminer les zones d'entrées de bourg à caractère agricole.
- Les zones d'entrées de bourg à caractère agricole :
  - la nature planifiée par des dispositions au PLU ;
  - la nature résultant de la situation de fait dans le paysage.

**Exprimer et définir les objectifs :**

- Intégrer l'information de la mobilité dans les projets d'aménagement ;
- Clarifier les modes de déplacement ;
- Définir les modes de déplacements ;
- Définir les actions à mettre en œuvre afin de favoriser les modes de déplacements ;
- Engager une réflexion sur la politique de déplacements.

**SECURISER LA CIRCULATION DES DIFFERENTS MODES DANS LA ZONE D'ACTIVITE**

- Organiser le processus de concertation et d'information des parties prenantes ;
- Organiser la zone d'activité en différents secteurs (exemple) ;
- Aménager les zones d'activités ;
- Aménager les zones d'activités ;
- Intégrer la problématique des modes de déplacement dans les plans de déplacements.

**DEVELOPPER LE PARTAGE DES VOIES DE DESSERTE**

- Développer le partage des voies de desserte ;
- Maintenir les accès existants ;
- Aménager les zones de desserte ;
- Aménager les zones de desserte ;

**ASSURER UN MEILLEUR PARTAGE DE LA VOIRIE DANS LES VOIES DE DESSERTE**

La problématique de qualité de l'air dans les zones de desserte est un enjeu majeur de l'urbanisme. Il est donc essentiel de garantir un meilleur partage de la voirie et d'assurer la qualité de l'air dans les zones de desserte.

- Développer le partage des voies de desserte ;
- Développer le partage des voies de desserte ;
- Développer le partage des voies de desserte ;
- Développer le partage des voies de desserte ;

**VEILLER AU DEVELOPPEMENT DES MODES Doux DE DEPLACEMENT**

Les déplacements à pied dans le bourg de Saint-Mars-La-Jaille sont relativement faibles, avec des distances parcourues inférieures aux valeurs d'usage et les équipements nécessaires à leur développement sont peu nombreux. Il est donc essentiel de développer les modes de déplacements doux et de favoriser le partage de la voirie.

- Aménager les zones de déplacements doux ;
- Développer les zones de déplacements doux ;
- Développer les zones de déplacements doux ;
- Développer les zones de déplacements doux ;



### OMP Thématique - Transition énergétique

Les actions visées par le plan local d'urbanisme ont pour objectif de favoriser la transition énergétique et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique.



Les objectifs de la transition énergétique sont : réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer l'efficacité énergétique, développer les énergies renouvelables, améliorer la résilience des infrastructures.

- Maîtriser la consommation d'énergie, améliorer de façon effective la qualité de l'air**
- Décarbonation du carbone : élimination de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique**
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables**
- Energies renouvelables : améliorer de façon effective la qualité de l'air**
- Infrastructures résilientes : améliorer de façon effective la qualité de l'air**

### Impact et objectif sur le secteur :

- Intégrer à tous les échelons du projet d'aménagement :
- Mettre en œuvre une plan local de développement énergétique pour les opérations d'urbanisme :
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- S'adapter aux solutions de transition énergétique et climatique.

### L'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Prendre la qualité de l'air en compte dans les émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie.

La prise en compte de l'impact carbone dans les opérations d'aménagement est un élément clé de la transition énergétique. La prise en compte de l'impact carbone dans les opérations d'aménagement est un élément clé de la transition énergétique.

Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique.

### Developper l'efficacité énergétique et l'autonomie des territoires

Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie.

Le développement de l'énergie renouvelable est un élément clé de la transition énergétique. Le développement de l'énergie renouvelable est un élément clé de la transition énergétique.

Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre sont liées à la consommation d'énergie.

### L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique.

Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique.

#### LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES BLEUS

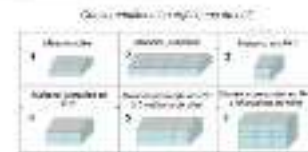
- Développer les espaces verts, améliorer de façon effective la qualité de l'air, améliorer de façon effective la qualité de l'air, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.

- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.

Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique.

- Développer les espaces verts, améliorer de façon effective la qualité de l'air, améliorer de façon effective la qualité de l'air, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.
- Favoriser l'usage de sources d'énergie renouvelables, développer les énergies renouvelables, améliorer de façon effective la qualité de l'air.

### Qualité de l'air et la contribution



Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique. Le plan local d'urbanisme vise à promouvoir les actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la transition énergétique.



### **Incidences environnementales attendues**

<b>Enjeux environnementaux</b>	<b>Incidences potentielles</b>
Consommation d'espace	Cette OAP n'entraîne pas de consommation d'espace
Biodiversité et continuités écologiques	La confortation des espaces verts existants via la gestion différenciée est favorable à la biodiversité et s'adapte au type de végétation Une végétalisation importante des espaces publics favorise le maintien/la venue d'une faune anthropique Dans la mesure du possible, des corridors entre les espaces verts seront prévus ce qui facilitera le déplacement de la faune au sein de la matrice urbaine
Paysage et patrimoine bâti	La plantation/maintien de haies permet de préserver le paysage typique du territoire et permet une insertion paysagère des nouveaux aménagements
Ressources naturelles & Déplacements alternatifs	Les aménagements prévus pourront limiter les déplacements et favoriseront les modes de déplacement doux = baisse des émissions de GES L'accent mis sur l'autoproduction d'énergie pourra favoriser la production d'énergies renouvelables La création/maintien des espaces verts permettrait de limiter les îlots de chaleurs et permettrait de préserver la qualité de l'air en milieu urbain La préservation/plantation des haies permettrait de limiter l'érosion des sols La récupération des eaux pluviales pour les espaces verts permettrait d'utiliser une ressource en eau non coûteuse en traitement Des formes bâties propices à la circulation de l'air permettrait un renouvellement de ce dernier et une meilleure qualité de l'air en milieu urbain

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées pour la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille n'ont pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement. AU contraire, elles sont vertueuses.



---

## **D. Évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000**

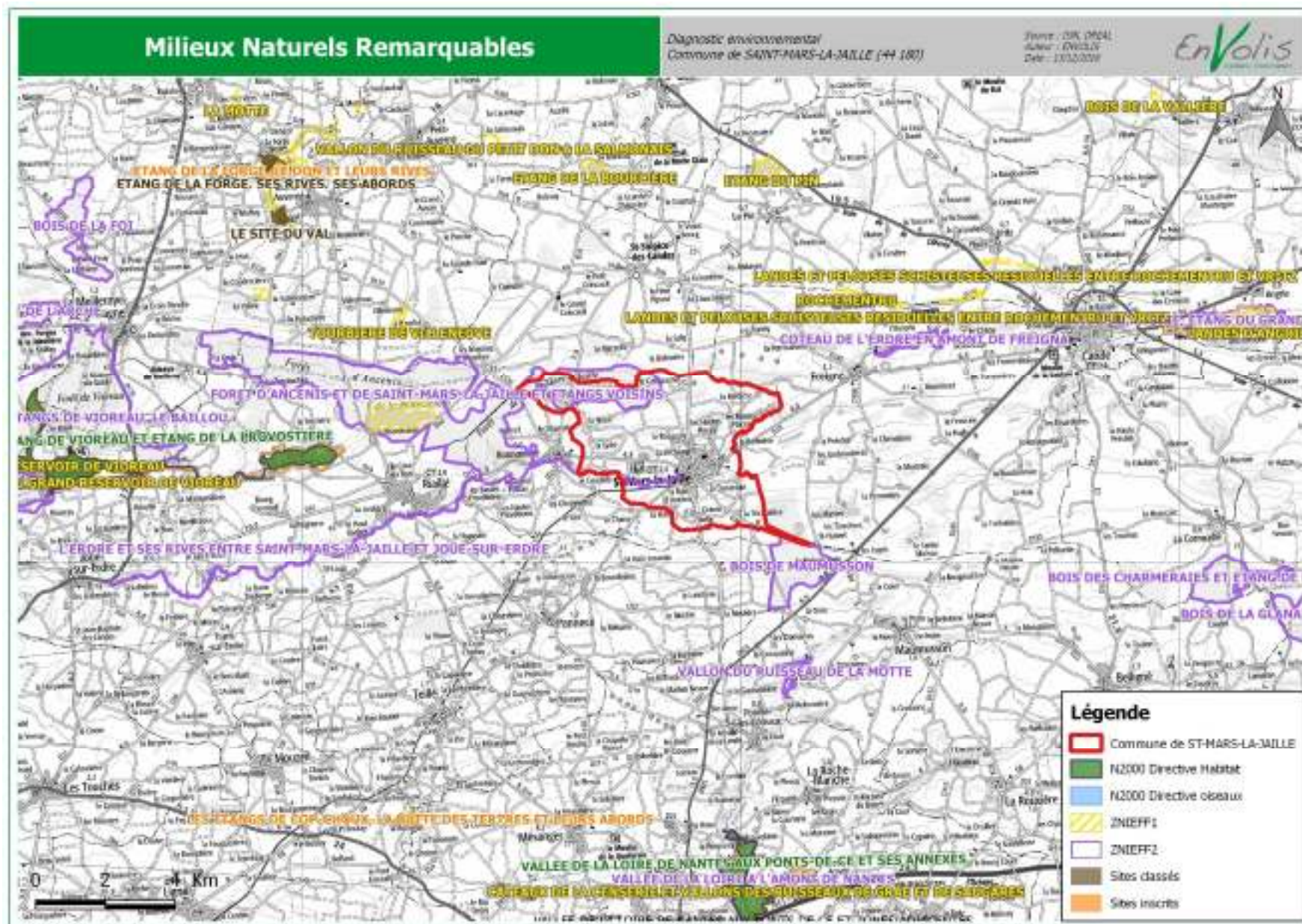
### **D. 1 → Sites Natura 2000 à proximité de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille**

Le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche « Forêt, Étang de Vioreau et Étang de la Provostière » (FR5200628) se situe à environ 5,5 km des limites communales de SAINT-MARS-LA-JAILLE.

### **D. 2 → Analyse des incidences sur les sites Natura 2000**

Au vu de l'éloignement géographique important entre les limites communales de Saint-Mars-la-Jaille et le site Natura 2000 le plus proche et de l'absence de connexion via le réseau hydrographique entre ces deux entités, aucun site Natura 2000 ne peut donc être impacté par les projets à venir sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.



## E. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La modification du PLU de Saint-Mars-la-Jaille est réalisée avec l'intention d'accueillir de nouvelles populations, de structurer et dynamiser le territoire, mais aussi de **rendre la commune plus vertueuse vis-à-vis de l'environnement** et de protéger et valoriser la biodiversité et les paysages identitaires du secteur. A ce titre, l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Mars-la-Jaille a fait l'objet d'une analyse de ses incidences environnementales et d'échanges avec la collectivité et les partenaires du projet (agriculteurs notamment).

Tous les enjeux identifiés sur le territoire communal ont été pris en compte afin d'élaborer un PLU le plus respectueux de l'environnement. La démarche pour trouver des zones à ouvrir à l'urbanisation a dans la majorité des cas commencé par un **diagnostic écologique et pédologique des secteurs**, pour évaluer au mieux la présence ou non **d'enjeux environnementaux** sur site.

Ces relevés ont permis de maximiser la phase d'**évitement**. Ainsi, parmi les zonages à urbaniser projetés, certains ont été réduits, voire abandonnés en raison de la présence de zones humides, de haies à fort enjeu ou bien de milieux naturels patrimoniaux.

### Évitement d'une partie du secteur du Champs du Puits / de la Basse-Cour (OAP 1)

Sur ce secteur, un évitement a été mené en raison de la présence d'une zone humide, ainsi la zone 1AUb a subi une réduction de près de 1,3Ha.



Pour que cet évitement soit effectif, il conviendra de porter une attention particulière lors de l'aménagement de la zone afin que toutes les mesures soient prises par l'aménageur du secteur pour ne pas porter atteinte à la zone humide évitée. Cela passera notamment par le maintien sur site du fossé reliant le bassin de rétention (au nord-est) à la zone humide afin de maintenir la connexion hydrique de ces deux milieux ainsi que leurs fonctionnalités respectives.

Cet évitement sera accompagné de la protection des arbres remarquables en limite parcellaire ouest. En effet, ces arbres, des Chênes centenaires, sont susceptibles d'accueillir de la faune patrimoniale et il convient de prendre plusieurs mesures de protection pour qu'ils ne soient pas dégradés lors de la phase chantier.

Ainsi pour ne pas impacter le maintien physique, la nutrition et l'oxygénation racinaire de chaque individu il convient, sur ce type d'arbre, de respecter un périmètre de protection (indemne de tout creusement ou remblaiement) de minimum deux mètres autour du tronc. Ce périmètre sera matérialisé avant le début des



travaux à l'aide de rubalise ou clôture. Des planches seront également à disposer autour des troncs lors de la phase travaux pour éviter toute mutilation accidentelle de la partie émergente de l'arbre par les engins de chantier.



*Dispositif de protection des arbres remarquables sur chantier (Source : ENVOLIS)*

#### Evitement d'une partie du secteur du Prateau (secteur à vocation économique)

Initialement le projet de PLU prévoyait une large extension de la zone d'activités du Croissel située au sud-est du territoire. Dans ce cadre, des inventaires écologiques avait été menés dans ce secteur. A la suite de cela, une zone de près de 17 ha a été écarté du projet suite à la mise en exergue d'une zone humide d'environ 1 ha et de près de 420 m de haies à enjeu jugé très fort. Cet évitement permet ainsi de préserver des secteurs écologiquement importants et permet également de réduire la consommation d'espace agricole.



En plus des mesures d'évitement, de nombreuses mesures de réduction sont prévues par le PADD comme :

- La plantation de haie pour renforcer le maillage bocager,
- La densification et la réhabilitation du centre urbain de la commune pour limiter la consommation d'espace,





- 
- La mise en place de cheminements doux pour favoriser les déplacements alternatifs et diminuer l'émission de GES,
  - Le développement d'une activité économique en adoptant des pratiques durables,
  - L'évitement des zones naturelles remarquables (zones humides, arbres d'intérêt, mares, etc) lors de la réalisation des projets d'aménagements,
  - L'essor du tourisme pour valoriser le patrimoine naturel et ainsi le préserver à longs termes, etc.

Malgré ces efforts d'évitement et de réduction, quelques secteurs feront l'objet d'une compensation environnementale. C'est ainsi le cas pour le secteur Braud (OAP 11) qui par l'urbanisation du foncier provoque une destruction de haies d'enjeu moyen. Alors une compensation via la replantation de haies est prévue en limite sud du périmètre de l'OAP.

Ainsi, la révision du PLU prévue manifeste une prise en compte forte de toutes les thématiques environnementales, ne détruit pas d'espaces à enjeux écologiques importants et ne nécessite donc que peu de mesures compensatoires.



---

# Titre IX. Indicateurs de suivi

---



*Cette partie vise à présenter les indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLU sur le territoire, notamment sur l'environnement, et ainsi de fournir une information claire et fiable pour comparer les résultats de l'application du projet avec ses orientations et objectifs*

L'article L. 153-27 indique que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. ».

Il est donc nécessaire de mettre en place un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

## Chapitre A. Démarche

### A. Présentation de la démarche

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action de façon à évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- D'une part l'état initial de l'environnement,
- D'autre part, les transformations induites par les dispositions du document,
- Et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Ainsi, il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement. L'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif mais de cibler les indicateurs qui reflètent le mieux :

- L'évolution des enjeux environnementaux du territoire ;
- Les pressions et incidences pouvant être induites par la mise en œuvre des orientations et dispositions du PLU.

Ce tableau sera alimenté par la commune tout au long de l'application du PLU, selon des fréquences fixées par la suite.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;*
- *la facilité à être mesurés ;*
- *l'adaptation aux spécificités du territoire.*

### B. Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- *être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif) ;*
- *être clair et facile à interpréter ;*



- 
- être précis (*grandeur précise et vérifiable*) ;
  - être fiable (*possibilité de comparaisons*) ;
  - être utile (*appuyer le pilotage et/ou la prise de décision*).

### **C. Le modèle de suivi**

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».



---

## Chapitre B. Tableau des indicateurs

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines : démographie, consommation d'espace, habitat, équipement, mobilité et déplacements, économie, environnement, risques. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document. Ce bilan doit être effectué 6 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (étant donné que le présent PLU est soumis à évaluation environnementale).

Chaque indicateur est présenté comme suit :

- la thématique traitée,
- les objectifs du PLU fixés dans le PADD,
- le numéro de l'indicateur,
- l'indicateur,
- la couverture géographique,
- la périodicité de l'indicateur,
- la source de l'indicateur (sources des données, autorité compétente).



	Objectifs du PLU	N°	Indicateurs	Couverture géographique	Périodicité	Sources
Consommation d' espace	Privilégier les constructions au sein des espaces urbanisés - Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension	1	Nombre de logements construits en zone U	Ensemble des zones U	3 ans	Données communales
	Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain - Produire 50% de logements en renouvellement urbain	2	Nombre de logements construits en renouvellement urbain	Ensemble des zones U	3 ans	Données communales / Service instructeur
		3	Evolution du nombre de logements vacants	Ensemble des zones U	3 ans	Données communales
		4	Evolution du rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	3 ans	Données communales
	Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension	5	Densité moyenne - Densité moyenne de l'habitat neuf	Ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat	3 ans	Données communales / Service instructeur / SITADEL
	limiter la consommation d'espace naturel et forestier	6	Evolution surface des terres agricoles	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture
		7	Evolution espace boisé	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales (BD MOS) / Bureau d'études



<b>Démographie – Habitat</b>	Poursuivre la dynamique démographique – Permettre une évolution de 1,5% de la population par an jusqu'en 2030	8	Nombre d'habitants de la commune	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales / INSEE
		9	Desserrement des ménages	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales / INSEE
	Accompagner une dynamique de croissance positive sur le territoire – Produire 307 logements supplémentaires entre 2016 et 2030	10	Nombre de logements créés	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales / Service instructeur (autorisations d'urbanisme)
	Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire	11	Evolution de la population (nombre de jeunes ménages, tendance au vieillissement ...)	Ensemble du territoire communal	Selon la parution des données INSEE	Données communales / INSEE
		12	Typologie des logements créés	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / Service instructeur (autorisations d'urbanisme)
	Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements	13	Autorisations d'urbanisme : destination des constructions réalisées			
	Permettre le changement de destination	14	Nombre de changements de destinations	Ensemble des zones A et N	3 ans	Données communales / Service instructeur



<b>Equipement</b>	Maintenir /développer un accès aux équipements publics pour tous	16	Nombre d'équipements et fonctionnalités	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / Gestionnaire des réseaux
	Conforter la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille comme territoire de loisirs sportifs	17	Nombre d'aménagements / Réalisation des équipements projetés	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales
<b>Mobilité - Déplacements</b>	Conforter le maillage hiérarchisé des voies - Favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle	18	Evolution des statistiques sur les modes de transport des habitants (flux déplacements domicile/travail, mode de déplacements, etc)	Ensemble du territoire communal	3 ans - Selon la parution des données INSEE	INSEE
	Favoriser les déplacements doux - Permettre de relier « TroCantons » au bourg de Saint-Mars-La-Jaille	19	Evolution du maillage de territoire de cheminements piétons et cyclables	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales
<b>Economie</b>	Maintenir et développer l'emploi diversifié sur le territoire	20	Nombre d'emplois sur la commune - Ratio emplois / actifs	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / INSEE
	Développer une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques - Permettre	21	Nombre de permis déposés	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales





le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire					
Conforter la vocation économique du centre-bourg - Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité	22	Nature des autorisations d'urbanisme délivrées - Part d'autorisations des sols à vocation économique délivrées dans le bourg	Ensemble des zones U	3 ans	Données communes / Service instructeur
Conforter les commerces, services de proximité existants	23	Nombre de m <sup>2</sup> de surface de plancher à destination de commerces de proximité dans le centre-bourg et dans les polarités commerciales de proximité	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / COMPA
Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	24	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune - Nombre d'emplois par exploitation agricole	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture
Accompagner les mutations de l'agriculture	25	Nombre de projets de mise aux normes, d'agrandissement de l'exploitation, de nouveaux bâtiments agricoles aboutis	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture
	26	Nombre de projets de diversification aboutis	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture



	Pérenniser les équipements de traitement des eaux usées sur la commune	27	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / COMPA
		28	Nombre d'habitations nouvellement raccordées à la STEP	Ensemble du territoire communal	3 ans	Données communales / COMPA
Environnement	Préserver le linéaire bocager	30	Linéaire de haies (mètres de linéaires et caractérisation de leurs enjeux)	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales
	Préserver les milieux naturels remarquables	31	Milieux naturels remarquables (Pourcentage du territoire classé comme milieu remarquable (ZNIEFF, APB, N2000, etc.)	Ensemble du territoire communal	Annuelle	DREAL
	Préserver/atteindre la bonne qualité des cours d'eau	32	Linéaire de cours d'eau retravaillé (dans le cadre du programme de restauration des cours d'eau)	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales
	Protéger le patrimoine bâti d'intérêt	33	Nombre d'éléments du patrimoine inscrits à l'article L153-19 du CU	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales
	Préserver/atteindre la bonne qualité de l'eau	34	Qualité bactériologique de l'eau distribuée	Ensemble du territoire communal	Annuelle	ARS Données communales



			Suivi du taux de conformité pour le rejet de la STEP			
	S'assurer d'une quantité d'eau suffisante	35	Volume d'eau potable prélevée annuellement	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales
Risques	Prise en compte des risques	36	Evolution du nombre d'ICPE	Ensemble du territoire communal	Annuelle	DREAL
	Prise en compte du risque d'inondation	37	Evolution du nombre de bâtiments et/ou leur superficie au sein des différents lits du cours d'eau	Cours d'eau de l'Erdre	Annuelle	Données communales



---

# Titre X. Résumé non technique

---



La commune de SAINT-MARS-LA-JAILLE, commune déléguée de VALLONS-DE-L'ERDRE (44) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 17 novembre 2010. Il a par la suite été révisé en 2013 et 2014. La délibération du 13 juin 2016 prescrit une nouvelle révision du PLU.

L'évaluation environnementale a pour but d'évaluer les différentes incidences prévisibles de la révision du PLU vis-à-vis de l'environnement. Pour cela différents enjeux environnementaux sont établis à l'échelle du territoire communal et les incidences du projet sont analysées vis-à-vis de ceux-ci.

- La consommation d'espace naturel et agricole ;
- La biodiversité et les continuités écologiques ;
- Le paysage et le patrimoine bâti ;
- Les ressources naturelles (qualité de l'eau, de l'air, etc.) ;
- La consommation d'énergie ;
- Les déplacements alternatifs ;
- Les risques naturels et technologiques.

#### ► PADD de Saint-Mars-la-Jaille

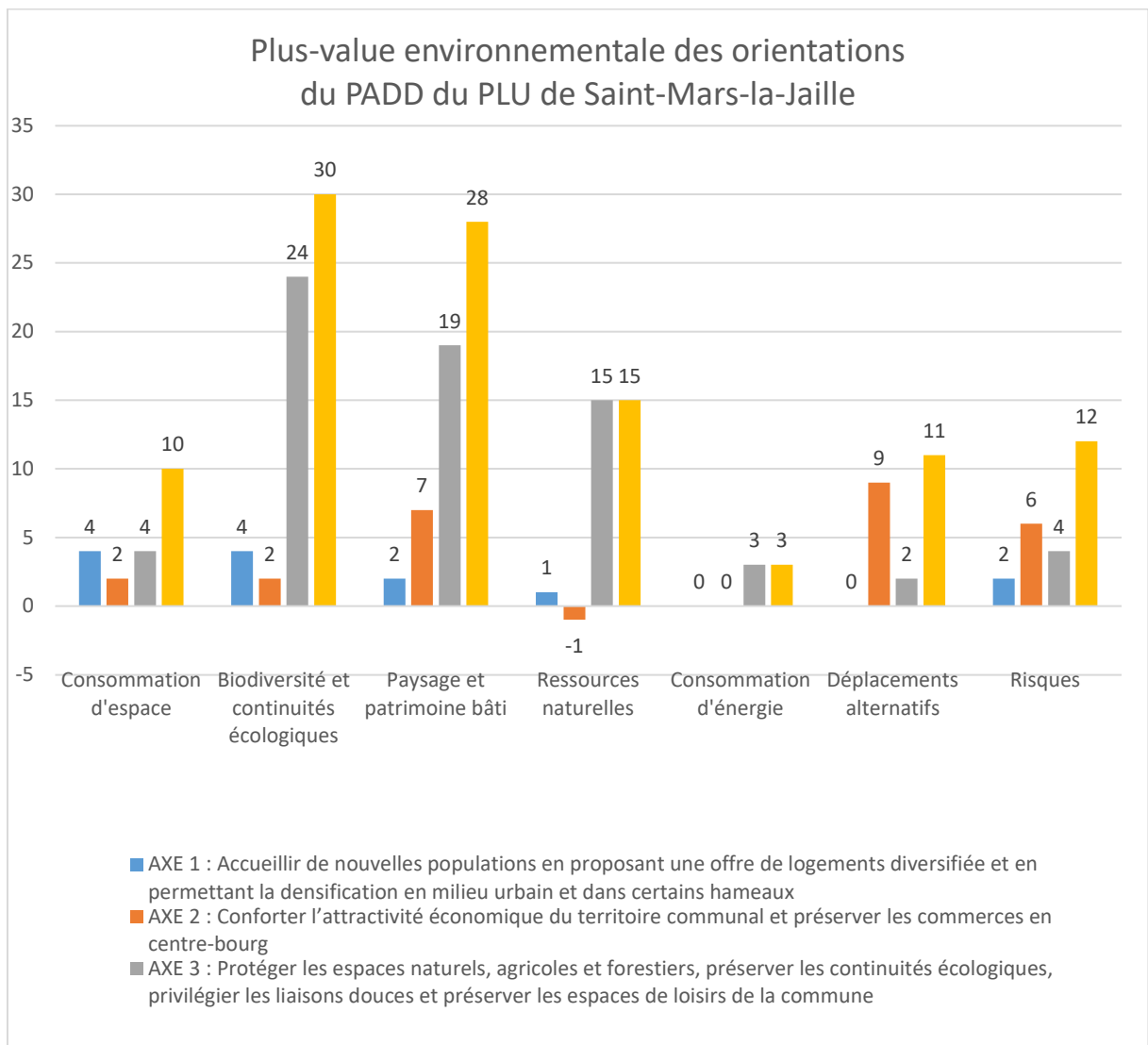
Le PADD de Saint-Mars-la-Jaille se divise en 3 grands axes déclinés en de multiples orientations.

**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**

**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**

Chacune des orientations est analysée au regard des enjeux environnementaux et une notation est mise en place pour quantifier les incidences de celles-ci. Ce système donne une **plus-value environnementale globale du PADD de +109** ce qui est une note relativement élevée.



**Tous ces efforts apportent donc à ce PADD un gain environnemental important.**

#### ► Evolution des zonages du PLU

L'évolution projetée des proportions de zonages entre le PLU en vigueur (2014) et sa révision (2018) figure dans le tableau-ci-dessous.

Zonage simplifié	% Surface PLU 2014	% Surface PLU 2018	% Evolution
Zone N	29.7 %	25,9%	- 3,8%
Zone A	58.9 %	63,4%	+ 4,5%
Zone U	9.5 %	8,4%	- 1,1%
Zone AU	1.9 %	2,3%	+ 0,4%

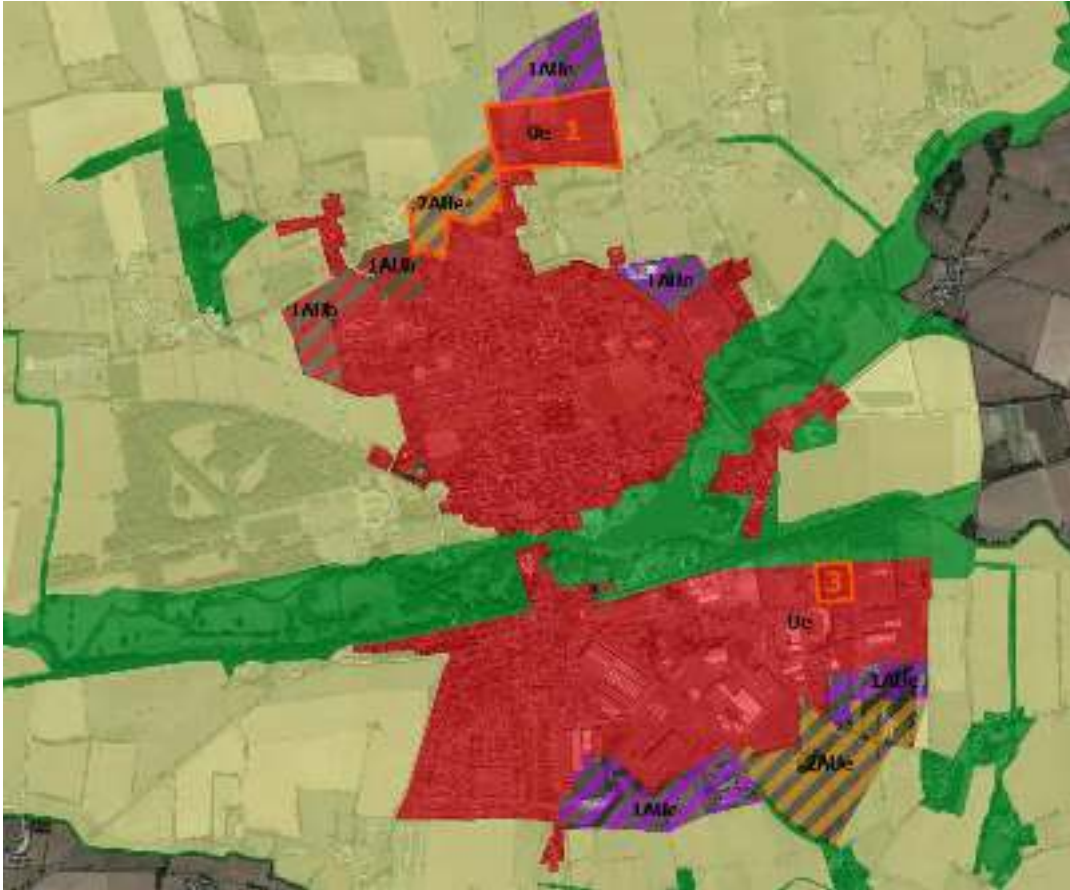
Zone N = Zone Naturelle ; Zone U = Zone Urbanisée ; Zone AU = Zone à urbaniser ; Zone A = Zone Agricole

**Le présent projet de PLU permet d'augmenter les surfaces de territoires agricoles (A) qui caractérisent l'identité paysagère de la commune (+4.3%) aux dépens des zones artificialisées et parfois naturelles (car présentant un intérêt agronomique important).**



### ► Secteurs susceptibles d'être impactés

Les secteurs susceptibles d'être impactés par la modification du PLU sont ceux ouverts à l'urbanisation faisant l'objet d'OAP, mais également les zones du territoire communal qui présentent une occupation du sol agricole et naturelle et qui sont classées en secteur U ou AU. Tous ces secteurs figurent sur la carte ci-dessous.



L'analyse par photo-interprétation des secteurs en zone UE a permis de montrer, au vu de l'occupation du sol de ces parcelles, que l'urbanisation n'aura pas d'incidences négatives significatives sur les milieux naturels remarquables et ordinaires du territoire communal.

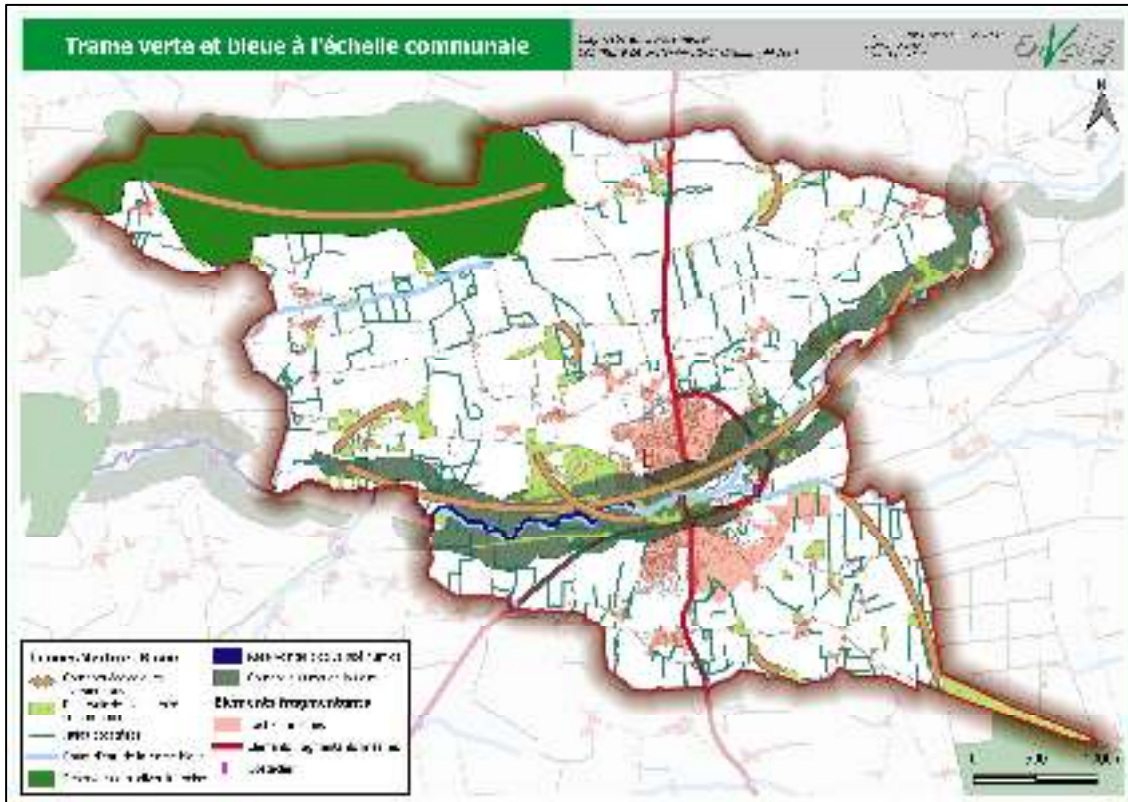
L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet de prospections écologiques et pédologiques pour évaluer les potentiels enjeux environnementaux de chaque parcelle.

Ainsi les secteurs retenus pour l'urbanisation sont exempts de zones humides et d'enjeux écologiques importants.

**Ainsi, le projet de PLU prévoit une prise en compte forte de toutes les thématiques environnementales et n'a pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement.**



### ► Trame verte et bleue

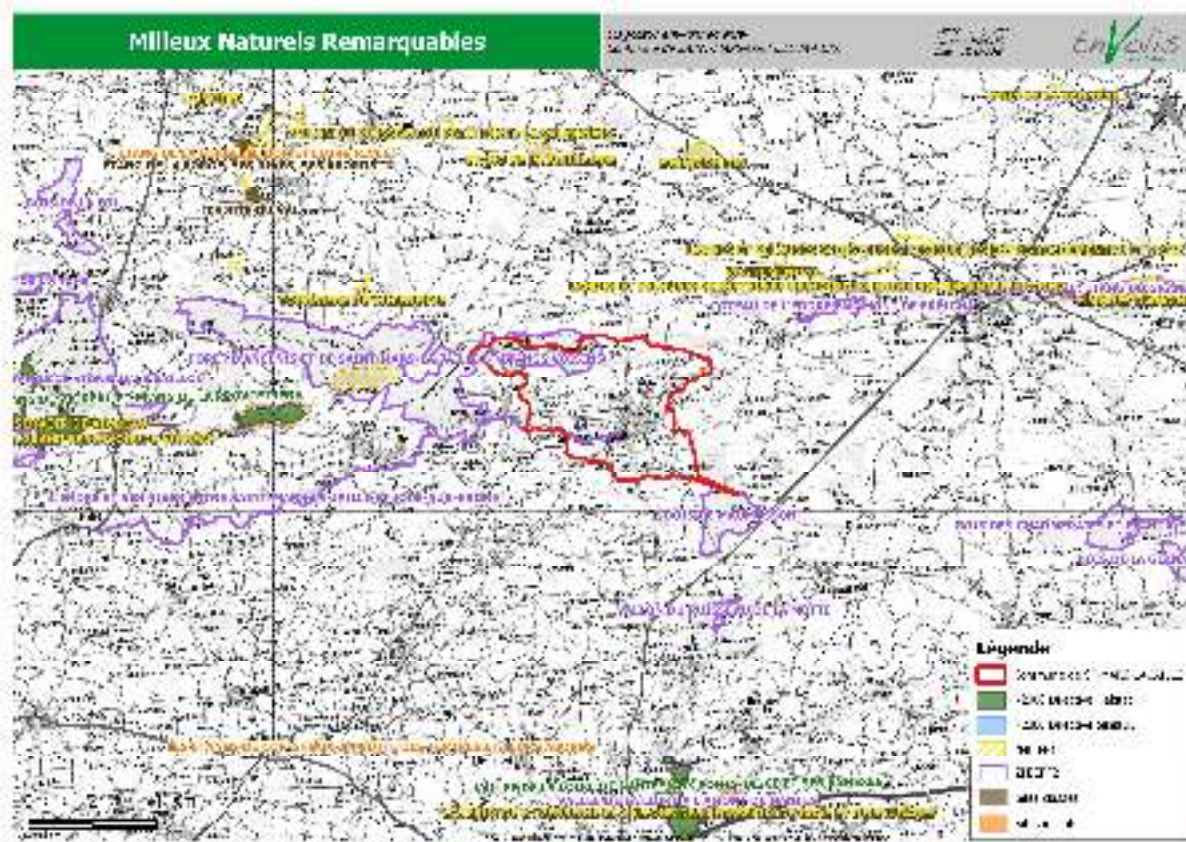


L'ensemble des continuités écologiques à préserver identifiées par le SCOT du Pays d'Ancenis est pris en compte dans le PLU de Saint-Mars-la-Jaille. Ainsi aucune opération d'urbanisation ne sera entreprise au sein d'un réservoir de biodiversité ou au droit d'un corridor écologique majeur. De plus, une identification de la maille bocagère a été réalisée à l'échelle du territoire communal. Le PLU s'attachera à préserver au maximum le réseau de haies afin de conforter entre autres les continuités écologiques de la trame verte.

### ► Milieux naturels remarquables

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille comprend deux zonages ZNIEFF de type 2 dans son périmètre communal. D'autre part, d'autres zonages remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) sont présents dans un périmètre assez éloigné des limites communales.





La modification du PLU n'aura pas d'incidences sur les milieux naturels remarquables répertoriés au sein et à proximité de la commune. Les zonages ZNIEFF de type 2 communaux sont inclus au sein d'un zonage N (à vocation naturelle). D'autre part, les sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 présents aux alentours de la commune ne seront pas impactés du fait de leur distance géographique importante ainsi que de par l'absence de connexion hydraulique entre ces sites et le territoire communal.

► **Mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

L'évolution du PLU à travers sa révision s'est attachée à réduire au maximum l'impact des actions à mener sur l'environnement. Globalement la mise en œuvre du PLU permettra un gain écologique (cf. incidences du PADD et des OAP). Une phase importante d'évitement a été menée au travers de l'évitement des zones humides et des milieux à enjeux écologique Toutefois certaines actions envisagées seront impactantes pour l'environnement (arrachage de haies, imperméabilisation des sols, etc.). Des mesures de réduction et de compensation sont alors prises au sein du PLU pour contrer ces désagréments environnementaux (règlement écrit et OAP).



---

# Titre XI. Annexes

---



## Annexes

# Délibération de clôture de la ZAC des Molières

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

REPUBLIQUE FRANCAISE

-000-

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° de l'acte : 107C20181018

Classification : 2.1 Documents d'urbanisme

Le dix-huit octobre deux mille dix-huit, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel TOBIE.

### Étaient présents :

Madame Anne AÛT  
Monsieur Gérard BARBIER  
Monsieur Jean-Pierre BELLEIL  
Madame Françoise BENOIST  
Monsieur Eric BERTHELOT  
Madame Christine BLANCHET  
Monsieur Alain BOURGOIN  
Monsieur Hervé BRÉCHET  
Monsieur Alain BRUNET  
Madame Marie-Louise BUI  
Madame Monique CADORET  
Madame Martine CHARLES  
Monsieur Patrick CHEVALIER  
Madame Martine CORASCOUF  
Madame Anne-Marie COSSIER  
Monsieur Jean-Frédéric CORNAILLE  
Madame Sonia FEUILLATRE  
Monsieur Jean-Benoît GARREAU  
Monsieur Michel GAHNER  
Monsieur Claude GAUTIER  
Monsieur André OLIVARD  
Madame Sophie GILLET  
Madame Marie-Cécile GUILLET  
Madame Nelly HARDY  
Monsieur Benoît HUAUDRIBI  
Monsieur Philippe JAHAN  
Monsieur Bernard LACROIX  
Madame Sophie MENDRET  
Monsieur Laurent MELLIER  
Monsieur Thierry MICHAUD  
Monsieur Thierry MILLON  
Monsieur Philippe MOREL  
Monsieur Remy ORIGNY

Madame Isabelle PELLERIN  
Monsieur Bertrand PINEL  
Monsieur Jean-Yves POCITEAU  
Madame Chantal POTIERON  
Monsieur Nicolas POUJART  
Monsieur Jacques PRAUD  
Monsieur Alain RAYMOND  
Monsieur Bernard RICHARD  
Madame Nylène RICHET  
Madame Isabelle SOLLADIE  
Monsieur Philippe SQUILLARD  
Madame Marie-Madeleine TROLLANDIER  
Monsieur Lucien TALOURD  
Monsieur Daniel TERRIER  
Monsieur Jean-Michel TOBIE  
Monsieur Michel VALLEE

### Étaient absents (c) et excusés (c) avec pouvoir :

Monsieur Eric LUCAS (pouvoir donné à Mme Monique CADORET)  
Monsieur Maurice PERIGNON (pouvoir donné à M. Benoît HOJAYER)

### Étaient absents (c) et excusés (c) :

Monsieur Axel JAYON  
Madame Christelle JARASSE  
Monsieur Pierre LANDRAIN  
Madame Sylvie LERAY  
Madame Nathalie POISSIER  
Monsieur Dominique TREMBLAY

Secrétaire de séance  
Monsieur André GUILLEBERT

Convocation le : 11 octobre 2018  
Nombre de Conseillers en exercice : 57  
Nombre de Conseillers présents et représentés : 51

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### **ZAC DES MOLIERES - VALLONS-DE-L'ERDRE (SAINT-MARS-LA-JAILLE) : CLOTURE**

Par délibération en date du 16 décembre 2005, le Conseil Communautaire a décidé la création d'une zone d'aménagement concerté sur la commune de St-Mars-la-Jaille ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains, en vue principalement de la construction de bâtiments d'activités économiques. La nouvelle zone ainsi créée a été dénommée « ZAC des Molières ».

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Molières et notamment :

- le programme des équipements publics,
- le programme global des constructions,
- les modalités prévisionnelles de financement,
- les compléments à l'étude d'impact.
- la subvention d'équilibre de la COMPA



Le prix de cession annoncé dans le Dossier de Réalisation était de 15 € HT le m<sup>2</sup>.

La ZAC des Molières représentait une surface de 26 ha dont 16 ha cessibles.

Une partie des acquisitions foncières étant réalisées, la COMPA a débuté en 2011 l'aménagement d'une première phase composée de 13 lots (de 2000 à 5 000 m<sup>2</sup>) et d'un lot de 5,7 ha. Une seconde phase de 11 ha environ était envisagée à l'Est de la zone d'activités.

Un premier lot de 2 106 m<sup>2</sup> a été cédé le 13 septembre 2012.

En décembre 2014, la commission développement économique a souhaité ramener le prix des lots à 10 € HT le m<sup>2</sup>.

C'est sur cette base que deux lots supplémentaires sont actuellement en cours de commercialisation.

Eu égard à la topographie de la zone d'activités, à l'impact sur les espaces agricoles et aux contraintes environnementales, la seconde phase n'est plus jugée aujourd'hui opportune.

Aussi, la commune de Vallons-de-l'Érdre sollicite, dans le cadre de la révision de son PLU, la clôture de la ZAC des Molières.

Cette clôture permettrait d'envisager :

- le retour du foncier de la deuxième tranche à une vocation agricole.
- une requalification et une extension de la zone d'activités du Croissel et de l'Érdre pour accompagner des projets d'entreprises en cours d'identification dans le cadre d'un travail d'investigation du Pôle Développement Économique de la COMPA,

Le bilan financier de la ZAC s'établit comme suit :

	<b>DEPENSES € HT</b>	<b>RECETTES € HT</b>
<b>Réalisées</b>	1 716 760,22 €	256 590,00 €
<b>Prévisionnelles</b>	5 038,44 €	971 430,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 721 798,66 €</b>	<b>1 228 020,00 €</b>

Déficit : 493 778,66 € soit 4,98/m<sup>2</sup>

- VU les articles L 311-1 et R 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- VU les articles L 5211-1 et L 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au Conseil Municipal et d'autre part, au Maire et aux Adjointes sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale.
- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016 et 26 décembre 2017 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.



3

CONSIDERANT la demande de la commune de Vallons-de-l'Erdre dans le cadre de la révision de son PLU,

CONSIDERANT l'avis de la Commission Développement Economique en date du 19 septembre 2018,

**A l'unanimité, le Conseil Communautaire :**

- **approuve le bilan de la ZAC des Molières,**
- **décide la clôture de la ZAC des Molières,**
- **indique que la zone d'activités des Molières sera assujettie à la taxe d'Aménagement,**
- **précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R 311-5 du code de l'urbanisme, à savoir :**
  - o un affichage de la délibération au siège de la COMPA et à la mairie de Vallons-de-l'Erdre
  - o une publication dans le recueil des actes administratifs de la COMPA,
  - o une insertion dans un journal diffusé dans le département.

Date d'affichage au siège de la COMPA : 24 octobre 2018  
Insertion au Recueil des Actes Administratifs du 2<sup>ème</sup> semestre 2018



Pour Extrait, le 23 octobre 2018

Pour le Président,  
Et par délégation,  
Le Directeur Général des Services

François-Marie PROUST

Accusé de réception en préfecture  
044 244400502 20181018 107C20181018-  
DL  
Date de télétransmission : 25/10/2018  
Date de réception préfecture : 25/10/2018