
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille

Notice de présentation

PLU approuvé en Conseil Municipal : 12/12/2019

Délibération de prescription de la révision allégée n°1 : 30/06/2020

Révision allégée n°1 arrêtée en Conseil Municipal : 15/12/2020

Révision allégée n°1 approuvée en Conseil Municipal : 20/07/2021



Sommaire

Préambule	3
1. La procédure de révision allégée	3
2. Les modalités de mise en œuvre de la révision allégée	3
3. Objet de la révision allégée	3
4. Le contenu du dossier relatif à la révision allégée	4
5. Contexte règlementaire du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille	4
Chapitre 1 : Diagnostic	6
1. Contexte général	6
2. Milieu physique	7
3. Ressources naturelles	9
4. Le paysage	13
5. L'agriculture	18
Chapitre 2 : Changements apportés au PLU	23
1. Modification du zonage	23
2. Evolution des surfaces	24
3. Modification du règlement écrit	25
4. La prise en compte de l'environnement	38
5. Justification au regard du PADD	39



Préambule

1. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée est définie par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

2. Les modalités de mise en œuvre de la révision allégée

Les modalités de la procédure de la révision allégée sont définies à l'article R.153-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. »

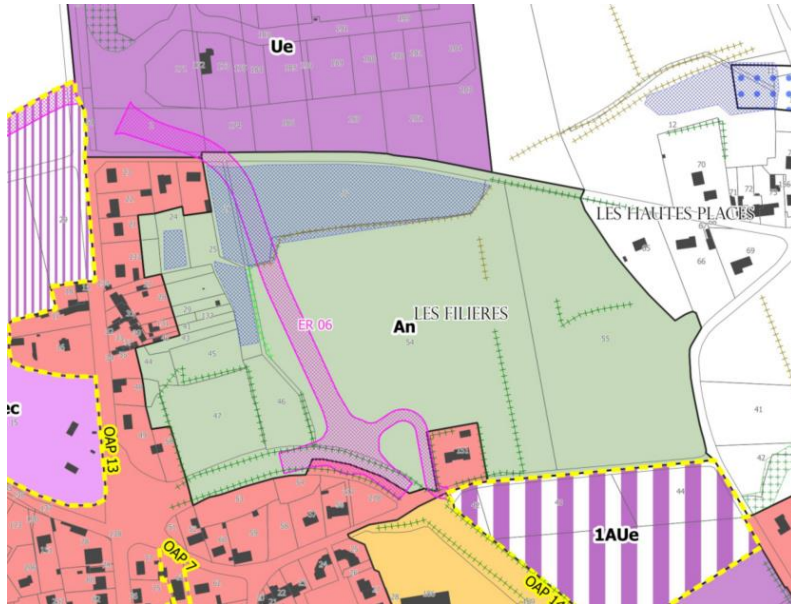
3. Objet de la révision allégée

Le PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille a été approuvé le 12 décembre 2019.

La commune de Vallons-de-L'Erdre a prescrit par délibération du 30 juin 2020 la révision allégée du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille afin de modifier la délimitation du secteur An correspondant aux espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver pour assurer aux exploitations agricoles existantes leur développement, sans aucune remise en cause du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le développement des exploitations agricoles existantes implique le reclassement en zone A (agricole) de certaines parcelles ou parties de parcelles délimitées en zone An (agricole à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver). Néanmoins, au regard des enjeux du site concerné (ligne de crête), il sera créé un sous-secteur A indicé 1 afin d'encadrer l'impact paysager des futures constructions. Cet ajustement ne relevant pas de la procédure de modification mais ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les modifications envisagées relèvent de la procédure de révision dite « allégée ».

Une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 13 novembre 2020, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de révision allégée à évaluation environnementale.

Localisation des zones An définies dans le PLU approuvé le 12 décembre 2020 :



Extrait du zonage du PLU en vigueur – secteur des Filières



Extrait du zonage du PLU en vigueur – secteur de Carbouchet

4. Le contenu du dossier relatif à la révision allégée

Le présent dossier de révision allégée comprend :

- Les documents relatifs à la procédure (délibérations) ;
- La notice explicative de la révision ;
- Les pièces réglementaires du PLU modifiées par la révision, en l'espèce le règlement graphique et le règlement écrit.

5. Contexte réglementaire du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille

L'aménagement du territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »



Le projet de révision allégée s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU visant à « Favoriser la pérennité des exploitations agricoles » ainsi qu'à « Accompagner les mutations de l'agriculture », notamment « En permettant la mise aux normes, modernisation, agrandissement des exploitations ».

Le SCoT du Pays d'Ancenis, réaffirme le même objectif de « Conforter les espaces agricoles et leur production ».

Ainsi, la démarche de la présente révision allégée qui permet de corriger une erreur manifeste d'appréciation en permettant aux exploitations agricoles existantes de se développer est une expression de ces orientations.

Le PLU de Saint-Mars-la-Jaille doit ainsi être compatible notamment avec :

- *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014,*
- *Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne,*
- *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,*
- *Le Programme Local Habitat du Pays d'Ancenis pour la période 2014-2020.*
- *La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006*

Aucun Plan de Déplacements Urbains n'est opposable sur le territoire de la commune.



Chapitre 1 : Diagnostic

1. Contexte général

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille est située dans le département de Loire-Atlantique (44), en région Pays-de-la-Loire.

Il s'agit d'une commune déléguée de taille moyenne avec une population qui s'élevait en 2015 à 2 400 habitants pour une superficie communale de 2 006 hectares environ.

La commune déléguée bénéficie d'une position géographique plutôt intéressante. Elle fait partie de la Bretagne historique et du Pays Nantais et se trouve sur les limites de l'Anjou. A 15 km au Nord d'Ancenis et à égale distance de Nantes et d'Angers (environ 50 km), Saint-Mars-la-Jaille est attractive pour les populations travaillant dans les grandes agglomérations et recherchant un cadre de vie agréable. Elle constitue un pôle, notamment économique, important entre Ancenis et Châteaubriant. De plus, l'Erdre qualifiée de « plus belle rivière de France » est présente sur son territoire.

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille se positionne ainsi sur le bassin de vie d'Ancenis (comptant 7 474 habitants en 2013), impliquant des déplacements quotidiens de la population, notamment de la population active, vers ce territoire.

Par ailleurs, berceau de l'activité industrielle du bassin d'Ancenis, Saint-Mars-la-Jaille est riche d'une histoire ouvrière ayant marqué son urbanisation et favorisé son développement depuis 1945.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la commune nouvelle des Vallons-de-l'Erdre est née de la fusion des cinq communes de Bonnoeuvre, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz, situées dans le département de la Loire-Atlantique avec celle de Freigné qui était située dans le département de Maine-et-Loire jusqu'en fin 2017. Le chef-lieu est la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.



Saint-Mars-la-Jaille

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille est rattachée à différentes entités administratives :

- Le département de Loire-Atlantique en région Pays-de-la-Loire,
- L'arrondissement territorial de Châteaubriant - Ancenis,
- Le canton de Saint-Mars-La-Jaille,



- La Communauté de communes du Pays d'Ancenis,
- Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable d'Ancenis (S.I.A.E.P.),
- Jusqu'au 1er janvier 2018 : le SIVOM pour le développement de la région de Saint-Mars-la-Jaille. L'ensemble des compétences initialement dévolues au SIVOM (animation enfance-jeunesse et accompagnement de la vie associative, équipements pour les personnes handicapées et soutien aux associations cantonales) ont été transmises à la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre. Une convention a été passée entre la commune de Vallons-de-l'Erdre et la commune Le Pin afin que celle-ci puisse continuer à bénéficier des compétences transférées.

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point traité dans le cadre de la présente révision allégée, à savoir : le passage de parcelles ou parties de parcelles situées en secteur agricole protégé, en secteur agricole constructible.

2. Milieu physique

2.1. Contexte topographique

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille s'inscrit au cœur de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Le territoire de la COMPA se caractérise par une amplitude topographique d'une centaine de mètres. Les communes situées au sud du territoire ayant la Loire pour frontière sont les plus basses, tandis que les communes au nord de la COMPA présentent les altitudes les plus élevées.

Il existe trois grands points dominants sur ce territoire :

- Le plateau du Cellier au sud-ouest,
- Le secteur nord-est dit plateau de la Galerne,
- L'alignement de points hauts dominants l'Erdre au nord.

Au niveau de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille, **l'amplitude topographique est assez faible (40m) et varie de +50mNGF à +80mNGF**, les points culminants étant situés au nord et au sud de la commune. Le centre-bourg est situé aux altitudes les plus faibles.

2.2. Contexte pédologique

Le bassin d'Ancenis est constitué de schistes et de grès, qui emballent localement des olistolites calcaires du Dévonien inférieur à moyen. Ce territoire est cependant principalement formé par un ensemble de roches sédimentaires molassiques datant du Dévonien supérieur et Carbonifère inférieur, dans lequel on trouve des grès, des wackes, des siltites et des conglomérats.

2.3. Contexte géologique

La géologie de la région Pays de la Loire est complexe. Elle repose en effet en majorité sur le socle ancien Protézoïque et Paléozoïque du **massif armoricain**. Ce massif est organisé en deux grands blocs structuraux : le bloc nord-armoricain et le bloc sud-armoricain. Ce massif a subi une intense érosion depuis sa mise en place il y a 300 millions d'années. Des mouvements tectoniques ont créé des bassins d'effondrements qui ont piégé des sédiments d'âge tertiaire.

Sur les bordures orientales et méridionales de ce socle, on peut observer des grands bassins sédimentaires datant du Mésozoïque et du Cénozoïque, qui constituent les Bassins parisien et aquitain.

Cette région est de plus caractérisée par les formations sédimentaires et alluviales autour de la Loire.

Au niveau du territoire de la COMPA, on peut retrouver du sud au nord les formations géologiques suivantes :

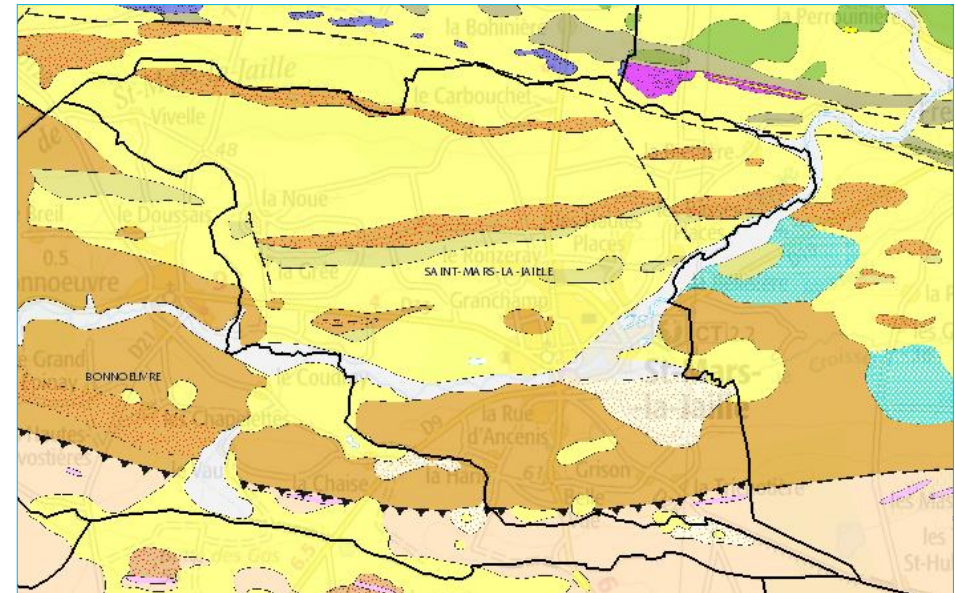
- Alluvions actuelles et subactuelles, sur le sud du territoire,
- Complexe grésopélitique frasnodinantien du synclinal d'Angers ("Culm"), sur le quart sud-est,
- Orthogneiss de Saint-Mars-du-Désert et Leptynites à biotite et muscovite sur le sud-ouest du territoire,
- Intercalations ou zones gréseuses, sur la bande centrale du territoire,
- Passées ardoisières dans les schistes et arkoses de Bains, au niveau de Saint-Sulpice-des-Landes,
- Complexe de Saint-Julien-de-Vouvantes, schistes et grès à lamines, à l'extrême nord du territoire sur Vritz et Le Pin.

La commune de Saint-Mars-La-Jaille est représentative de cette diversité géologique et est présente au niveau des feuilles géologiques : n°847 à 1 : 50 000 du Maine et Loire et n°1539 à 1 : 50 000 de la Loire-Atlantique.

La majorité de la commune est située sur des formations sableuses datant du Pliocène (en jaune sur la carte ci-après). On trouve aussi les formations suivantes sur le territoire de la commune :

- Formation du Grand-Auverné, membre inférieur des Schistes de Trélazé, argilites silteuses sub-ardoisières à ardoisières
- Formation du Grand-Auverné, membre supérieur des Grès d'Angrie, grès et quartzites blancs
- Groupe de Bains-sur-Oust, membre supérieur grésoconglomératique
- Formations sableuses datant du Pliocène.

Sur le périmètre nord de la commune, on trouve des alluvions actuelles et subactuelles.



LEGENDE

	Colluvions indifférenciées
	Alluvions récentes et actuelles, colluvions de fond de vallon, Holocène
	Pliocène, sables
	Groupe de Saint-Perreux, argilites silteuses sub-ardoisières à ardoisières (Ordovicien supérieur-Silurien inférieur ?)
	Groupe de Saint-Perreux indifférencié, schistes, siltites, grès (Ordovicien moyen-Silurien inférieur?)
	Formation de Frégréac indifférenciée, série schisto-gréseuse et volcanique (Ordovicien supérieur-Dévonien inférieur)

Extrait de la carte géologique à 1 : 50 000 de Saint-Mars-la-Jaille

(Source : BRGM - Infoterre)



2.4. Données climatiques

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille bénéficie d'un climat océanique caractérisé par une pluviométrie répartie de façon équitable sur l'année, une amplitude thermique faible et une douceur générale.

La climatologie du site est caractérisée à partir des données fournies par la **station météorologique de BEAUCOUZÉ, station la plus proche de la commune étudiée** (indicatif : 49020001). Ces informations sont issues d'une période d'observation de 29 ans, de 1981 à 2010.

Les normales annuelles sur cette période sont les suivantes :

Normales annuelles - Beaucouzé				
Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nombre de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement
1981-2010	1981-2010	1981-2010	1981-2010	1991-2010
7,9 °C	16,6 °C	693,3 mm	111,1 j	1798,5 h

Relevés des normales annuelles de la station météorologique de Beaucouzé
(Source : Météo-France)

Le diagramme ombrothermique suivant présente les caractéristiques climatiques du territoire étudié pour cette période de temps :

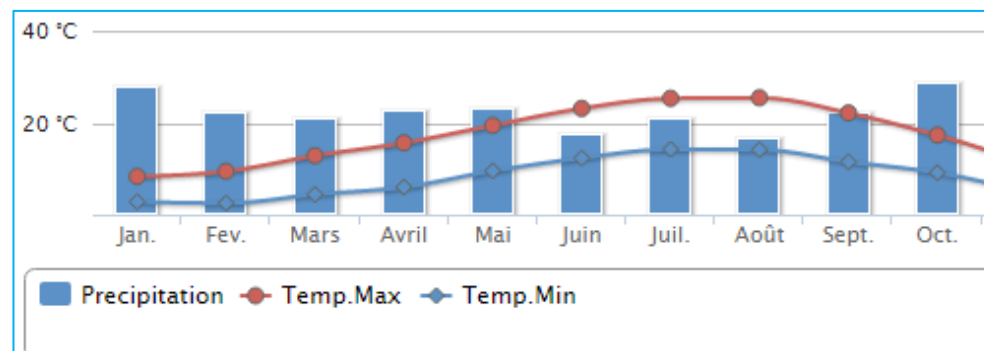


Diagramme ombrothermique caractérisant la zone d'étude
(Source : Météo-France)

Les principales caractéristiques de la région données par la station de BEAUCOUZÉ sont les suivantes :

- Une température minimale moyenne de 2.8°C en Janvier et une température maximale moyenne de 25.4°C en Août sur la période 1981-2010. Le maximum absolu enregistré est de près de 40 °C en Juillet 1947. Le minimum absolu est de -15 °C et fut relevé en Janvier 1987.
- Des précipitations moyennes (693.3 mm par an) relativement fréquentes et réparties tout au long de l'année avec une tendance à se concentrer entre Octobre et Janvier, on peut aussi noter une recrudescence de ces précipitations entre Avril et Mai ;
- Des vents dominants modérés à forts de fréquence ouest/sud-ouest.

3. Ressources naturelles

3.1. Eau souterraine

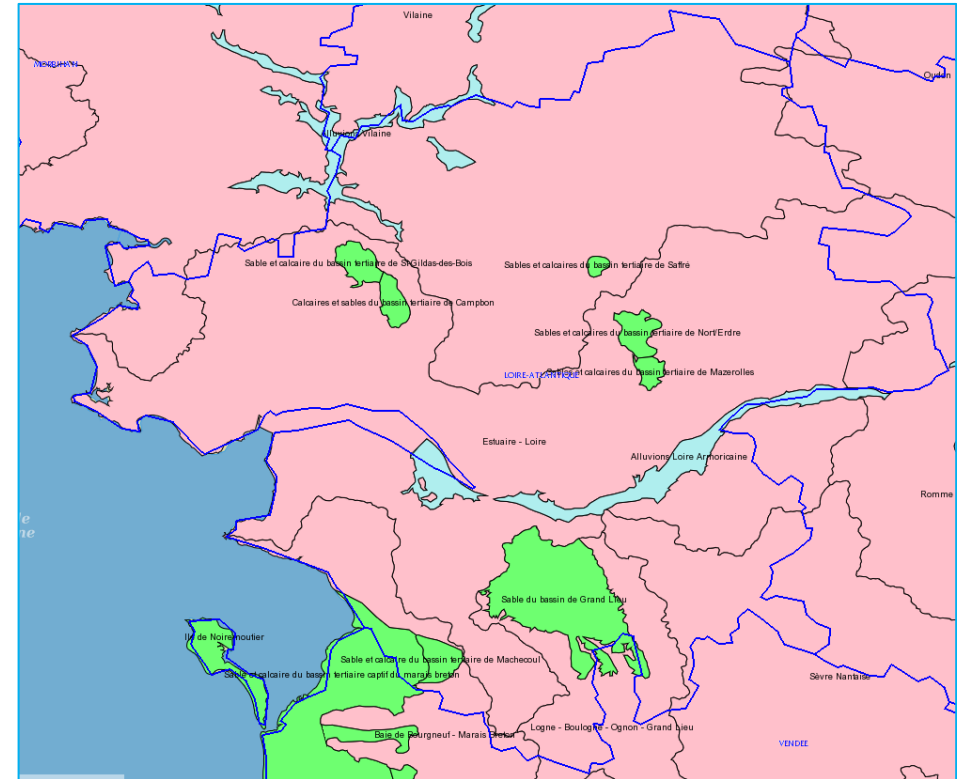
La région Pays de la Loire est principalement constituée de deux types d'aquifères :

- Les aquifères dits « de socle » qui appartiennent aux formations du Massif Armoricaïn (zones de roches fracturées ou altérées),
- Les formations sédimentaires en bordure ou en couverture du Massif Armoricaïn qui comprennent les formations sédimentaires des bassins Parisien et Aquitain, mais aussi les bassins d'effondrements et les nappes alluviales.

Le département de Loire-Atlantique est concerné par les masses d'eau souterraines suivantes, dont la principale (Estuaire de la Loire) est en relation avec le bassin versant de la Loire :

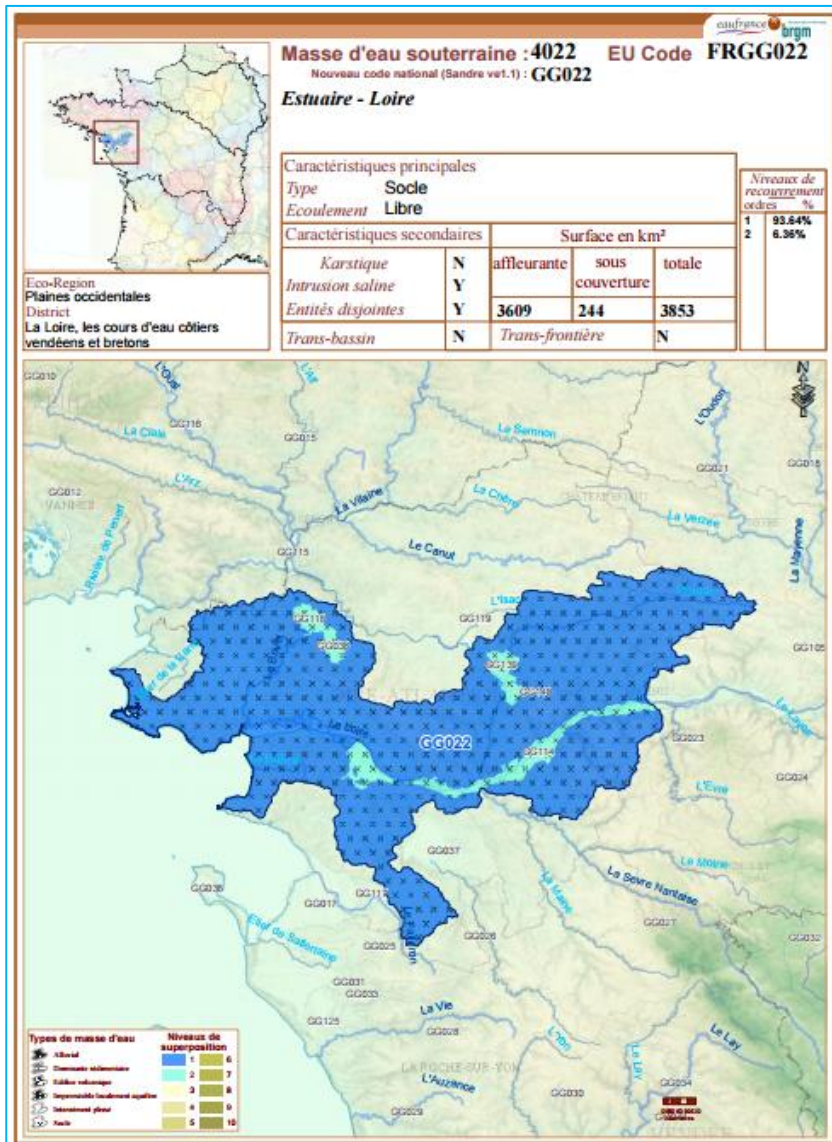
- Estuaire – Loire (masse d'eau de socle à écoulement libre)
- Vilaine (masse d'eau de socle à écoulement libre)
- Baie de Bourgneuf – Marais Breton (masse d'eau de socle à écoulement libre)
- Logne – Boulogne – Ognon – Grand Lieu (masse d'eau de socle à écoulement libre)

- Sèvre Nantaise (masse d'eau de socle à écoulement libre)
- Romme et Evre (masse d'eau de socle à écoulement libre)
- Sables et calcaires du bassin tertiaire de Nort/Erdre (masse d'eau à dominante sédimentaire, écoulement libre et captif mais majoritairement libre)
- Sables et calcaires du bassin tertiaire de Mazerolles (masse d'eau à dominante sédimentaire, écoulement captif)
- Sables et calcaires du bassin tertiaire de Saint-Gildas-des-Bois (masse d'eau à dominante sédimentaire, écoulement libre et captif mais majoritairement libre)
- Sables et calcaires du bassin tertiaire de Cambron (masse d'eau à dominante sédimentaire, écoulement libre et captif mais majoritairement captif)
- Sables et calcaires du bassin tertiaire de Machecoul (masse d'eau à dominante sédimentaire, écoulement libre)
- Sable du bassin de Grand Lieu (masse d'eau à dominante sédimentaire, écoulement libre et captif mais majoritairement libre)
- Alluvions Loire Armoricaïne (masse d'eau alluviale, écoulement libre et captif mais majoritairement libre).



Masses d'eau souterraines du département Loire-Atlantique
(Source : InfoTerre)

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille est ainsi concernée par la masse d'eau souterraine de socle à écoulement libre de l'Estuaire de la Loire (4022).



Masse d'eau souterraine de l'Estuaire de la Loire
(Source : ades.eaufrance.fr)

L'état chimique et quantitatif des masses d'eau situées sur le département de Loire-Atlantique sont les suivants d'après les données du SDAGE Loire-Bretagne :

Etat qualitatif et quantitatif des masses d'eau de Loire-Atlantique
(Source : SDAGE Loire-Bretagne)

Masse d'eau	Code	Etat chimique 2013	Etat quantitatif 2013
Vilaine	FRGG015	Mauvais état	Bon état
Estuaire - Loire	FRGG022	Bon état	Bon état
Romme et Evre	FRGG023	Bon état	Mauvais état
Baie de Bourgneuf - Marais Breton	FRGG025	Bon état	Bon état
Logne - Boulogne - Ognon - Grand Lieu	FRGG026	Mauvais état	Mauvais état
Sèvre Nantaise	FRGG027	Bon état	Bon état
Sable du bassin de Grand Lieu	FRGG037	Mauvais état	Mauvais état
Calcaires et sables du bassin tertiaire de Campbon	FRGG038	Bon état	Bon état
Alluvions Loire Armoricaire	FRGG114	Bon état	Bon état
Sable et calcaire du bassin tertiaire de Machecoul	FRGG117	Bon état	Bon état
Sable et calcaire du bassin tertiaire de St-Gildas-des-Bois	FRGG118	Mauvais état	Bon état
Sable et calcaire du bassin tertiaire de Nort/Erdre	FRGG139	Mauvais état	Bon état
Sable et calcaire du bassin tertiaire de Mazerolles	FRGG140	Bon état	Bon état

3.2. Eau superficielle

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille fait partie du bassin hydrographique majeur Loire-Bretagne qui s'étend sur 156 000 km² et comprend le bassin versant



amont de Saint-Mars-la-Jaille				
L'Erdre en aval de Saint-Mars-la-Jaille	Moyenne	Bonne	Bonne	25 à 50 mg/L

Les MOOX sont les paramètres les plus déclassant pour les cours d'eau Loire et Erdre. Cette pollution provient principalement des rejets domestiques, industriels et agricoles. La teneur en nitrates de l'Erdre est aussi importante.

Les stations de prélèvement retenues sont à Nort-sur-Erdre et Erdre à Sucé-sur-Erdre.

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille est incluse dans le périmètre du SAGE Estuaire de la Loire. Ce SAGE a été approuvé le 9 septembre 2009 et fixe les objectifs généraux suivants :

- Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau,
- Protéger les milieux aquatiques / humides,
- Gérer / entretenir les zones humides,
- Adopter une gestion équilibrée et différenciée des canaux et des cours d'eau,
- Réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface,
- Prévenir les risques par une meilleure connaissance de l'aléa,
- Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés.

Les enjeux identifiés sur le périmètre du bassin versant de « Erdre amont 44 » (du plan d'eau de Saint-Mars-La-Jaille au plan d'eau de Nort-sur-Erdre) sont forts en termes de qualité des milieux et des eaux :

- La gestion des zones humides ;
- La transparence migratoire des ouvrages ;

- La restauration et l'entretien des cours d'eau ;
- La gestion des rejets de stations d'épuration ;
- La réduction des phénomènes d'eutrophisation.

Les enjeux sont qualifiés de moyen concernant la réduction des inondations et la gestion quantitative des eaux.

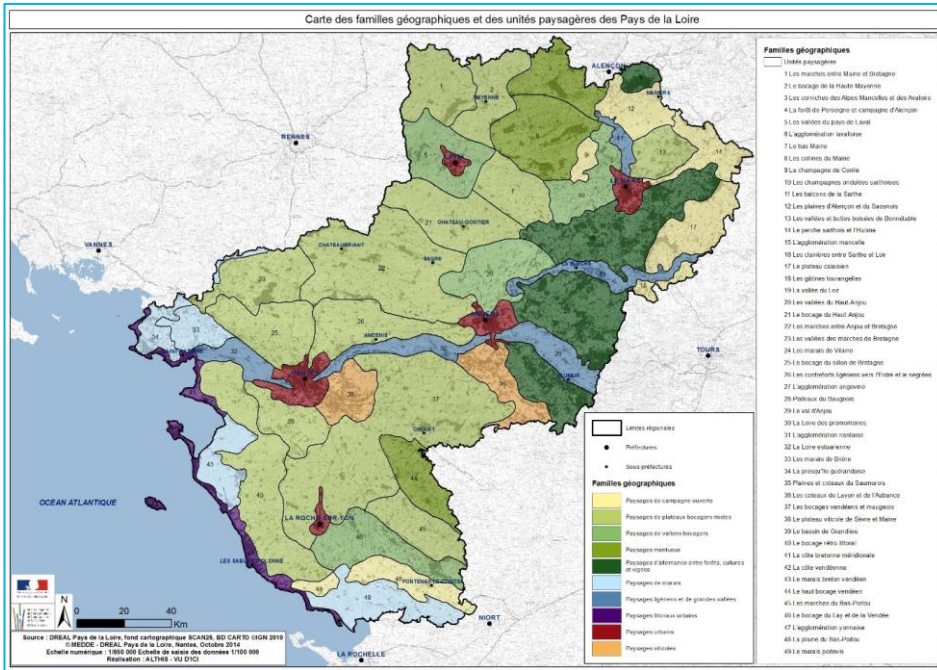
4. Le paysage

4.1. Le contexte paysager

La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

Les Pays de la Loire varient entre un paysage littoral fortement urbanisé à l'ouest, à partir duquel l'urbanisation s'étend profondément sur le territoire de l'arrière-pays, et un paysage de bocage très dense à l'est, où les parcelles agraires se caractérisent par une petite taille et une qualité pauvre du sol. Cette progression explique le paysage diversifié de la commune.

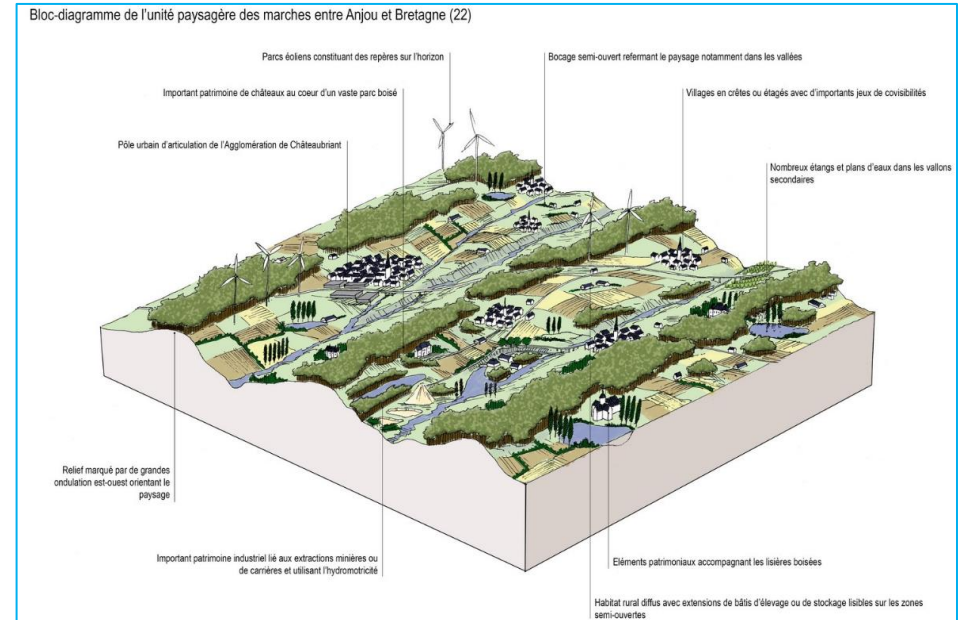
Il existe dix grandes familles de paysages dans les Pays de la Loire qui présentent des similitudes de par leurs caractères, leurs évolutions et leurs enjeux pour l'avenir.



Les unités paysagères des Pays de la Loire
(Source : DREAL Pays de la Loire)

Ces unités paysagères présentent des morphologies contrastées : paysages littoraux, paysages de bocage, viticoles, espaces boisés ou encore marqués par les marais.

Saint-Mars-la-Jaille appartient aux « paysages de plateaux bocagers mixtes ». Cette famille de paysages est la plus représentée sur la région et constitue quasiment la toile de fond des ambiances perceptibles sur le territoire. Elle correspond principalement aux paysages de plateaux bocagers des socles cristallins (à quelques exceptions près). Saint-Mars-la-Jaille fait partie de la sous-unité paysagère des « marches entre Anjou et Bretagne » qui se caractérise par un réseau bocager parfois encore très dense notamment à l'appui des vallées. Ces réseaux de haies sont soulignés par un maillage de fossés dans le bassin d'Ernée. La forêt de Mayenne constitue un élément marquant et singulier dans cette unité paysagère.



Unité paysagère des marches entre Anjou et Bretagne
(Source : DREAL Pays de la Loire)



Une vue d'ensemble à partir de la RD 878 dans le nord de la commune



Une vue d'ensemble à partir de la RD 878 dans le nord de la commune

4.2. Situation paysagère communale

La commune est dotée d'une richesse paysagère assez remarquable.

Composantes du paysage communal

(Source : rapport de présentation PLU 2010, Agence Citte Claes)

L'occupation des sols, associée à la topographie, permet de distinguer des ensembles de perceptions et de ressentis différents, regroupés en unités paysagères. Saint-Mars-la-Jaille offre une lisibilité paysagère simple fractionnée en trois unités paysagères :

- Les espaces fermés, boisés,
- Les espaces ouverts de la vallée de l'Erdre,
- Les espaces ouverts des coteaux.

Figures paysagères communales

Les différentes forêts présentes sur le territoire de Saint-Mars-la-Jaille sont, de par leurs valeurs intrinsèques, des espaces fermés. Toutefois, chaque boisement présente des caractéristiques particulières.

En effet, la forêt de Saint-Mars-la-Jaille est composée de feuillus et de conifères et est entretenue. Les conifères ont d'ailleurs été plantés plus récemment que les feuillus. Son histoire de réserve de chasse et son utilisation pour le bois ont

entraîné l'ouverture de layons orthogonaux les uns aux autres créant des tranchées lumineuses parallèles à la pente et de longs couloirs visuels.

Ces chemins offrent des points focaux semblables à des puits de lumière, invitant à parcourir la forêt car conduisant à la lumière. Ceci s'explique par son orientation et sa position en ligne de crête, entraînant aussi un effet lisière important d'autant que la forêt s'inscrit en limite d'un paysage de prairies ouvert.

En revanche, le bois du Triage est essentiellement composé de feuillus mais n'est plus entretenu. Orienté différemment, son sous-bois est moins lumineux et les layons semblent s'obstruer car perpendiculaires au relief. Les points focaux sont plus sombres, l'absence d'entretien du sous-bois, plus 'fouillis', n'invite pas à sortir des sentiers. La promenade y est donc moins facile que dans la forêt de Saint-Mars-la-Jaille. Ce boisement, bien que situé en point haut, offre un effet lisière bien moins important car moins étendu.

Ces deux boisements sont traversés par des routes départementales qui permettent leur découverte de l'intérieur.

Des espaces de stationnement sont prévus à l'entrée de la forêt de Saint-Mars-la-Jaille, ainsi que le long de la traversée du Bois du Triage.

Au contraire, le bois du château de la Ferronnays est entouré d'une enceinte de pierres limitant les accès à celui-ci.

La vallée de l'Erdre

La vallée de l'Erdre, encadrée par les plateaux au nord et au sud, est une vallée relativement large. Elle est composée d'espaces divers, des prairies à la zone agglomérée. La zone urbaine de Saint-Mars-la-Jaille forme une entité paysagère à part entière. Elle s'inscrit dans ce paysage ouvert et variable qu'est la vallée de l'Erdre. En effet, les espaces de prairie représentent un paysage homogène, aux lignes courbes et douces, n'offrant que peu d'obstacles aux perceptions. En revanche, la végétation en place rythme les ouvertures visuelles plus ou moins profondes. De plus, dans ces paysages, même si l'eau n'est pas toujours visible, sa présence se ressent soit par l'encaissement du vallon, soit par la végétation de bord de cours d'eau perceptible, sillonnant les prairies.

L'Erdre est une rivière fluctuante, elle déborde régulièrement de son lit. Elle forme alors des miroirs d'eau plus étendus. L'Erdre est alors grandement perceptible et



joue un rôle paysager de première importance par un apport de couleur, texture et mouvement qui diffèrent tout au long de l'année.

Cette fluctuation de débit et cette expansion de la rivière marquent donc fortement les paysages associés et pas seulement en hiver. Les prairies proches du lit mineur du cours d'eau présentent, en effet, une trame végétale et un écosystème en lien avec ces fréquentes inondations. De même, certains terrains sont ainsi connus pour leur caractère humide et leur propension à accueillir les débordements de l'Erdre.

Les coteaux pâturés

La plus importante entité paysagère de Saint-Mars-la-Jaille, qui correspond au paysage identitaire de la commune, résulte de l'association de l'usage de pâture des sols et de la succession de lignes de crête parallèles. Les prairies, aux parcelles homogènes en taille, ponctuées de motifs liés à l'activité agricole (animaux, clôtures) habillent les courbes du relief de leurs couleur et texture, variant selon les saisons et la luminosité. Le paysage perçu n'en est pourtant pas sans surprise, le jeu topographique créant des perceptions nouvelles à chaque mouvement de terrain.

Ainsi, des hameaux, des éléments isolés (moulins, fermes) apparaissent ou disparaissent au gré de la promenade. De plus, l'absence de haie permet en position haute de créer des ouvertures visuelles lointaines, jusqu'aux coteaux de Mésanger, offrant alors des perspectives valorisant l'ensemble du territoire.

Figures paysagères communales

L'analyse de la structure paysagère de la commune révèle l'existence de plusieurs figures paysagères :

- La figure de la dominance naturelle : caractérisée par un aspect purement naturel des bocages. L'évolution des pratiques agricoles a plusieurs impacts sur le paysage avec, tout d'abord, une destruction progressive de la maille bocagère. Si la commune conserve une vocation d'élevage encore présente, les évolutions récentes des pratiques agricoles ont eu pour conséquence d'entraîner une ouverture des paysages avec un parcellaire de plus en plus grand au sein duquel les haies disparaissent peu à peu.

- La figure de l'urbain : présentée par le village et les principaux hameaux, elle est caractérisée par un équilibre entre la nature et l'urbain. Le territoire communal est concerné par le phénomène de mitage. Néanmoins, la dispersion du bâti s'inscrit dans le paysage car il s'accompagne souvent d'une logique d'implantation en groupement de bâtis allant de trois à une dizaine.
- La figure de l'invasion du bâti : cette figure s'aperçoit sur les franges du village centre voire des hameaux où les constructions prennent de plus en plus de place et s'installent le long des routes.

Les routes percent le territoire en fonction de son relief, elles se concentrent plus particulièrement dans le village centre, puis se dispersent en contournant les bocages.



*La division cadastrale de la commune
(Source : Geoportail)*

Les terrains agraires sous forme de cultures ou de prairies occupent la majorité de la surface de la commune, confirmant le paysage agricole de la commune.

Les principaux points de vue sur la commune

Le paysage ouvert de la commune offre de nombreux points de vue sur le territoire communal et au-delà. La faible présence de haies et la concentration arborée sous forme de boisements favorisent de larges ouvertures visuelles.



Vue sur le bourg depuis le chemin de Tartifume



Vue sur le territoire depuis le hameau de la Bohinière (Saint-Sulpice-des-Landes)



5. L'agriculture

La région Pays-de-la-Loire s'est dotée, en 2012, d'un Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

Pour relever le défi d'une agriculture compétitive, respectueuse de l'environnement et intégrée dans le développement durable des territoires, les Plans Régionaux de l'Agriculture Durable, institués par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche maritime (loi n°2010-874 du 27 juillet 2010), permettent de disposer au niveau régional d'une réflexion sur une vision de l'agriculture durable, conciliant efficacité économique et performance écologique, partagée par l'ensemble des acteurs concernés.

La région Pays-de-la-Loire est la deuxième région agricole française. L'agriculture régionale contribue donc fortement à l'aménagement du territoire. Les agriculteurs ligériens gèrent 2 227 000 ha, soit 70% du territoire contre 51% pour l'ensemble du territoire national. Cette situation s'explique par la place restreinte des espaces naturels (4% du territoire de la région contre 9% au niveau national) et boisés (15% du territoire ligérien contre 31% pour la moyenne française) ainsi que par la topographie et le climat favorables de la région.

L'agriculture est un secteur économique essentiel pour la région, puisque la production agricole des Pays de la Loire s'élève à 6,4 milliards d'€ en 2010, ce qui représente près de 10% de la production agricole nationale.

4 axes régionaux, déclinés sous forme d'actions, ont été soulevés pour une agriculture durable du territoire :

- Inscrire durablement l'agriculture et l'agroalimentaire dans les territoires :
 - Assurer le renouvellement des exploitations agricoles,
 - Assurer le renouvellement des actifs en exploitations agricoles,
 - Limiter la perte des surfaces agricoles,
 - Améliorer la gestion quantitative de l'eau,
 - Concourir à l'amélioration de la qualité de l'eau,
 - Renforcer la biodiversité ordinaire et remarquable.
- Renforcer la compétitivité du secteur en amont et en aval dans le respect des milieux naturels :
 - Assurer la compétitivité du secteur en amont et en aval,

- Structurer et renforcer les filières régionales,
- Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables,
- Faciliter la cession/reprise d'exploitation ou le maintien de l'activité.
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre et de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs ligériens :
 - Être présents sur tous les marchés,
 - Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'offre alimentaire.
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture ligérienne aux changements (climatiques, économiques...) et accompagner ses évolutions :
 - Soutenir l'innovation pour permettre aux filières de relever les défis futurs,
 - Fournir des outils prospectifs,
 - Favoriser l'échange d'information.

A l'échelle départementale, la Loire-Atlantique s'est dotée d'une Charte départementale pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire. Cette charte a été révisée en 2012. Elle part du postulat suivant : « Le département de Loire-Atlantique est reconnu à la fois pour son dynamisme économique et la qualité de son cadre de vie. L'évolution de la population en témoigne. Mais cette attractivité pour les entreprises comme pour les familles s'accompagne d'une pression particulièrement importante sur le foncier, au point d'être devenue une véritable menace pour l'agriculture ».

Deux objectifs principaux sont poursuivis par la charte :

- Afficher clairement la volonté de préserver l'agriculture dans un département dynamique,
- Accompagner les décideurs en leur apportant des éléments pratiques et utiles.

L'élaboration du PLU de Saint-Mars-la-Jaille intègre les préconisations édictées par la charte départementale pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.



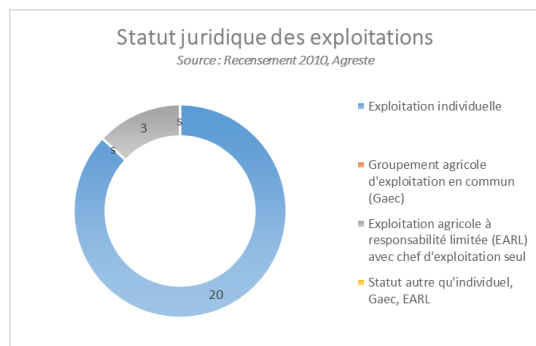
5.1. Une ressource économique au cœur du territoire

Les exploitations

Les données disponibles sont issues du recensement agricole réalisé par l'Agreste en 2000 et 2010.

En 2010, la commune de Saint-Mars-la-Jaille comptait 27 exploitations agricoles. La commune a vu son nombre d'exploitation diminuer puisqu'elle comptait 50 exploitations en 1988.

A l'heure actuelle, selon les données recensées, il y a 15 sièges d'exploitations en activité sur le territoire. Leurs localisations, ainsi que le périmètre de réciprocity s'appuyant autour de leurs bâtiments, sont localisés plus loin.



Plus de la moitié des exploitations sont aujourd'hui des exploitations individuelles. La tendance est au développement des structures sociétaires.

Superficies utilisées pour l'agriculture (en ha)

La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

Pour chaque exploitation, la SAU est affectée à la commune du siège de l'exploitation agricole. Il faut donc être vigilant à l'interprétation des données issues de l'Agreste. La SAU calculée pour une commune n'est pas forcément située entièrement sur la commune. En effet, une exploitation peut déclarer des terres éclatées sur plusieurs communes. Au total, 1 475 hectares sont dédiés à

l'agriculture en 2010, sur les 2 006 que compte la commune. Cette superficie a diminué puisqu'elle était de 1 993 ha en 2000.

En 2010, la SAU totale calculée pour la commune représente 73 % au regard de sa superficie.

En 2010, la majorité de ces surfaces était des terres labourables (934 hectares). Ceci s'explique par une activité agricole sur le territoire essentiellement tournée vers l'élevage bovin.

Les élevages

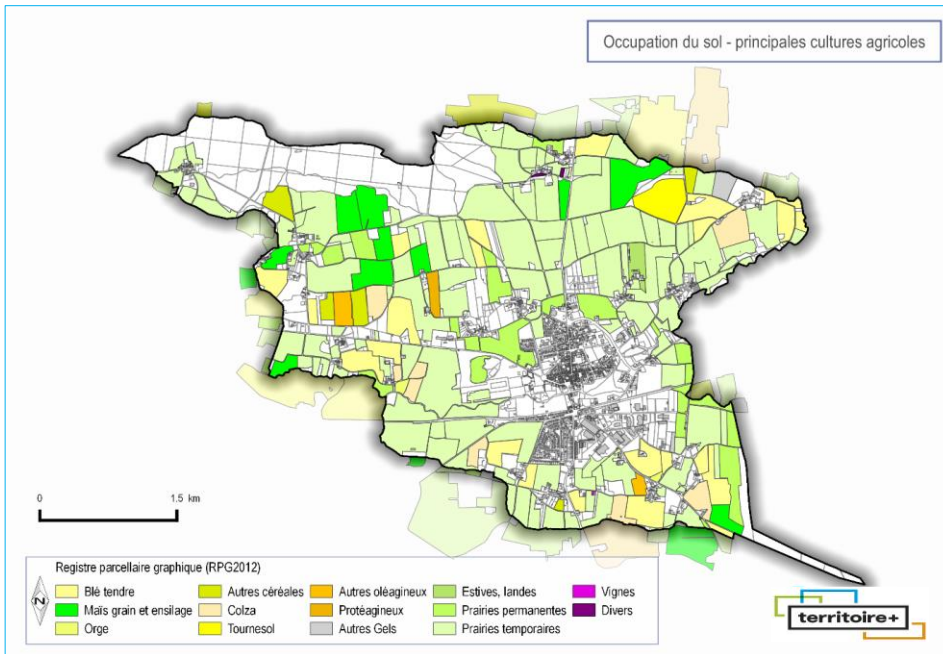
L'agriculture sur le territoire est essentiellement tournée par l'élevage de bovins, avec 11 exploitations orientées vers l'élevage de bovins en 2010. L'élevage (y compris l'élevage équin) représente 11 % des activités agricoles pratiquées sur le territoire de l'intercommunalité.

Les cultures

La ventilation des cultures traduit la vocation d'élevage du territoire.

Les surfaces fourragères destinées à l'alimentation des troupeaux et les prairies représentent 64 % de la SAU. Cette couverture prairiale importante et la part significative des prairies permanentes s'expliquent par l'importance de l'élevage bovin. Les céréales occupent 25 % de la SAU.

La présence de surfaces fourragères est indispensable, notamment pour l'autonomie des exploitations d'élevage.



5.2. Des enjeux sensibles de renouvellement

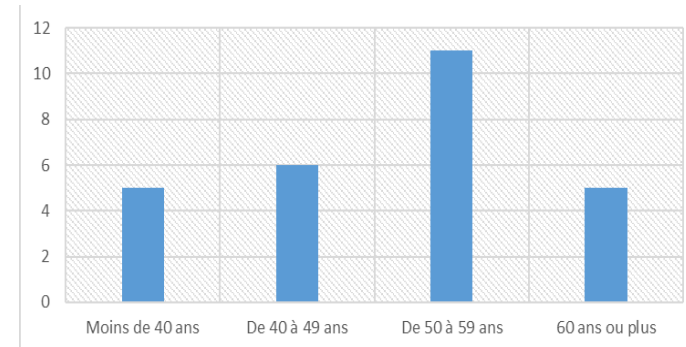
Les chefs d'exploitation

En 2010, la tranche d'âge la plus représentée au sein des chefs d'exploitation ou des premiers co-exploitants est celle des 50 à 59 ans, elle représente 40,8 % de la population étudiée sur l'ensemble de la commune. Les 60 ans et plus représentent 18,5 % de la population des chefs d'exploitations. Un enjeu de renouvellement se pose.

Suite à la concertation agricole menée lors de l'élaboration du Plu qui a été approuvé fin 2019, on constate que les 60 ans et plus ne sont pas les plus représentés. De nombreux exploitants ont aujourd'hui entre 51 et 60 ans. Parallèlement, de jeunes agriculteurs ont repris des exploitations familiales.

Répartition des chefs d'exploitations selon la tranche d'âge

Source : Recensement Agreste 2010



Il est donc nécessaire de s'interroger sur les futurs projets de développement des exploitations mais également des successions à venir. La problématique de la pérennité de l'outil de travail est prépondérante pour les exploitations dirigées par des agriculteurs âgés de plus de 60 ans.

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation agricole menée lors de l'élaboration du PLU en vigueur, près de 54,5 % des exploitants déclarent vivre sur le site de l'exploitation. Une vigilance est donc à apporter à l'usage des constructions au sein des sièges d'exploitation. En effet, les zones naturelles ou agricoles sont inconstructibles : ce principe permet de limiter le mitage de l'espace. Des exceptions sont toutefois possibles, pour permettre notamment l'activité agricole et la valorisation des ressources naturelles.

Successions

Selon les données issues de l'agreste, 52 % des exploitants indiquent que la reprise de leur exploitation n'est pas assurée.

Suite à la concertation agricole menée dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, 36 % des exploitants indiquent que la reprise de leur exploitation n'est pas assurée ou est incertaine. Dans de nombreux cas, on constate une volonté de perpétuer l'activité mais essentiellement dans le cercle familial. Il sera nécessaire de s'interroger sur le devenir des bâtiments qui n'auront plus d'usage agricole dans quelques années.



Projets de développement

A l'issue de la concertation avec les exploitants agricoles menée dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, divers projets d'extension de bâtiments, de création de fosses ou d'autres aménagements, en cours ou à venir sur le territoire communal, ont été identifiés.

En effet, 2 exploitants agricoles ont indiqué vouloir réaliser, à court terme, des agrandissements de leurs bâtiments, ou des mises aux normes.

Par ailleurs, un projet de déménagement a été identifié sur le territoire de la commune.

Parallèlement à leur activité agricole, certains exploitants pratiquent des activités annexes telle que la vente directe à la ferme (3). Également, dans le cadre de la concertation, un exploitant s'est dit être intéressé par la mise en place d'accueil à la ferme.

Ces constructions et installations destinées aux activités agritouristiques, aux ateliers de transformation et à la vente directe à la ferme, ou toute autre activité accessoire à l'activité agricole devront être préservées et autorisées afin de garantir la pérennité des exploitations.

La concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille, a permis à certains exploitants agricoles de faire part de leurs projets d'agrandissements notamment. Les exploitations agricoles situées dans le secteur de Cardouchet sont particulièrement concernées. Or, elles se situent en zone agricole protégée dans le PLU en vigueur.

5.3. Des produits de qualités qui valorisent les circuits courts

Les Appellations d'origine contrôlée (AOC) et les Indications Géographiques Protégées (IGP) :

Le SCoT limite la consommation de l'espace agricole au profit des développements urbains, dans un contexte où l'agriculture joue un rôle fondamental sur le plan de l'économie, des paysages et de l'identité du Pays d'Ancenis. Il s'agit en particulier de maintenir l'élevage et ses produits de transformation (AOC), qui présentent un intérêt comme élément économique, et comme élément de l'identité paysagère du territoire.

Qu'est qu'une AOC ?

L'appellation d'origine constitue un signe d'identification de la qualité et de l'origine reconnu depuis 1905 en France, depuis 1958 sur le plan international (dans le cadre de l'Arrangement de Lisbonne) et depuis 1992 au niveau européen (sous le vocable A.O.P.). L'appellation d'origine contrôlée est la dénomination d'un pays, d'une région ou d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et dont la qualité ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels et des facteurs humains. Le produit possède une notoriété dûment établie et sa production est soumise à des procédures d'agrément comportant une habilitation des opérateurs, un contrôle des conditions de production et un contrôle des produits.

Qu'est qu'une IGP ?

C'est le nom d'une région, d'un lieu déterminé ou, dans des cas exceptionnels, d'un pays, qui sert à désigner un produit agricole ou une denrée alimentaire :

Originaire de cette région, de ce lieu déterminé ou de ce pays,

Dont une qualité déterminée, la réputation ou d'autres caractéristiques peuvent être attribuées à cette origine géographique,

Dont la production et/ou la transformation et/ou l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée.

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille est concernée par :

- L'AOP-AOC Maine-Anjou, viande bovine
- 125 IGP telles que Bœuf du Maine, Oie d'Anjou, Val de Loire blanc, Volailles d'Ancenis

Liste des AOC, AOP et IGP - source : INAO

Maine-Anjou

Viande bovine réfrigérée, à l'exception de la viande décongelée réfrigérée, de vaches âgées de moins de 10 ans ayant vêlé au moins une fois ou de mâles castrés âgés de plus de 30 mois. La carcasse des vaches pèse 380 kg minimum, celle des mâles castrés 400 kg minimum. Les carcasses ont une répartition homogène du gras externe et interne. La viande présente des dépôts suffisants de gras intramusculaire, une bonne tendreté, une couleur homogène rouge intense, légèrement orangée.



Données INAO 2005

- Aire géographique : 1 000 000 ha
- Nombre d'opérateurs : 234
- Dont : 230 producteurs de lait
2 abattoirs
- Cheptels en production : 10 000 reproductrices
- Production AOC : 600 tonnes

5.4. Des flux de circulations à intégrer

Si les flux de circulations agricoles sont modestes comparativement au trafic des autres véhicules, ils sont pour autant, vitaux pour l'irrigation de l'économie agricole. L'accès aux parcelles, aux CUMA, aux lieux de collecte et/ou d'approvisionnement génèrent des parcours qu'il est important de pérenniser.

La fragmentation de l'espace agricole par l'urbanisation, la création d'infrastructures routières, et l'aménagement des centres bourgs peuvent être de nature à perturber, plus ou moins fortement, le passage des matériels agricoles, caractérisés par leur gabarit important et leur vitesse réduite.

Les difficultés liées à la mobilité augmentent. Les distances parcourues entre les différentes terres appartenant à un même exploitant agricole sont de plus en plus grandes. Une vigilance sera donc à apporter en ce sens, notamment au regard des futurs projets de développement, afin de ne pas accroître les difficultés déjà présentes sur le territoire intercommunal.

5.5. L'agriculture, architecte du paysage et gestionnaires des espaces naturels

Dans le prolongement de son acte de production, l'agriculture exerce un rôle majeur dans les dynamiques de création et de transformation des paysages de Saint-Mars-la-Jaille. De plus, l'agriculture est en interaction constante avec son environnement. Elle joue un rôle essentiel sur les équilibres naturels et la biodiversité.

Un des enjeux du territoire en matière de paysage et de biodiversité concerne les nombreux coteaux encaissés, dédiés aux prairies. Le maintien de l'élevage

apparaît indispensable pour assurer l'entretien, l'ouverture et la richesse biologique de ces coteaux.

Les mesures de protection et de gestion du paysage et de l'environnement (bocage, TVB, ...) doivent intégrer la dimension agricole de l'espace et les enjeux et besoins de l'économie agricole.

5.6. La multifonctionnalité de l'espace agricole

Le foncier reste le principal outil de travail de l'agriculture. C'est un bien non renouvelable, non délocalisable dont la gestion économe est aujourd'hui reconnue d'intérêt général. La terre est support :

- De productions,
- De droit à produire,
- De surface d'épandage,
- De ressources énergétiques : biomasse, méthanisation,
- De paysages, de cadre de vie,
- De ressources naturelles et de biodiversité.

Mais aussi :

- De projets urbains,
- De zones d'activités économiques,
- D'infrastructures routières,
- De carrières,
- D'espaces de loisirs.

Le foncier agricole est un espace très convoité aux carrefours de nombreux usages.

5.7. Une nécessaire gestion économe du foncier

L'importance du foncier agricole pour le territoire et sa spécificité nécessite de limiter les impacts en termes de prélèvements tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Il s'agit donc d'économiser la terre agricole et, dans la mesure du possible, de préserver les secteurs agricoles où les enjeux agricoles sont les plus forts.

Chapitre 2 : Changements apportés au PLU

La présente révision allégée vise à modifier la délimitation du secteur An correspondant aux espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver pour assurer aux exploitations agricoles existantes leur développement. Le développement des exploitations agricoles existantes implique le reclassement en zone A (agricole) de certaines parcelles ou parties de parcelles délimitées en zone An (agricole à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver). Un indice 1 a été ajouté au zonage A sur lesdits secteurs afin d'encadrer l'impact paysager des nouvelles constructions.

1. Modification du zonage

La délimitation du secteur An, correspondant aux espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver, est modifiée au profit de la zone A1, permettant le développement des exploitations agricoles.

Le secteur An a été défini dans le PLU en vigueur afin de :

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

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 (secteur de Carbouchet).
- Un secteur An a également été identifié au Nord-Est du centre-bourg (secteur des Filières). Un classement en An a été privilégié pour ce second secteur au regard des contraintes environnementales qu'il présente (présence de zones humides notamment).

Afin de préserver l'intérêt environnemental et/ou paysager des espaces classés en An, le règlement du PLU en vigueur 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.

Lors de la délimitation de ces deux secteurs An, une erreur manifeste d'appréciation a été effectuée. En effet, le secteur An au Carbouchet comprend 3 exploitations agricoles existantes. Ces exploitations ont des projets de développement à plus ou moins court terme. Aussi, afin de permettre leur développement, le zonage du PLU en vigueur est modifié afin d'exclure du secteur An les exploitations agricoles existantes et leurs abords.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet du PLU révisé

Les exploitations agricoles sont déjà existantes, aucune nouvelle exploitation agricole ne pourra s'implanter. Aussi l'impact sur l'environnement et le paysage reste minime. De plus, des obligations en matière de traitement paysager figurent au sein du règlement écrit pour toutes les constructions en zone agricole, permettant d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

2. Evolution des surfaces

L'évolution induite par la révision allégée ne concerne que la zone agricole. Le secteur An est réduit au profit de la zone A.

Tableau 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	1184
A1	7
A_i	34,19
Ab	8,88
Ae	4,92
Ah	3,01
An	51,4 → 44,4
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
TOTAL	2015,54



3. Modification du règlement écrit

La création du secteur A1 permet d'une part de permettre le développement des exploitations agricoles existantes, mais également d'édicter des règles spécifiques quant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le règlement écrit est donc modifié en ce sens.

Rédaction actuelle

Préambule - pages 5 à 7

[...]

→ Les Zones Agricoles (A)

Sont 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.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- « Ae » : secteur destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
- « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
- « An » : secteur qui couvre des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers

[...]

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),

- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - La liste des espèces autochtones ;
 - La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
 - La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
 - La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
 - La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département Loire-Atlantique ;
 - Une synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
 - Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

[...]

Titre V - A - article 1 - pages 109, 110 et 114

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- « Ab », secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg
- « Ae », secteur destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
- « Ah », secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
- « An », secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers



[...]

Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception du secteur An et Ab :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions* et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » * aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La construction d'un ou deux abris pour animaux* (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m².
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'emprise au sol* cumulée des nouveaux bâtiments* (extension* de l'habitation* existante* + extension/création d'annexe(s)* liées à l'habitation* existante*) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
- l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m² ;
- la hauteur des extensions* ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes des constructions à destination d'habitation* sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - l'emprise au sol* cumulée des nouveaux bâtiments* (extension* de l'habitation* existante* + extension/création d'annexe(s)* liées à l'habitation* existante*) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
 - l'emprise au sol des annexes n'excède pas 40m², extensions comprises (hors piscines non couvertes) ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;

- les annexes réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

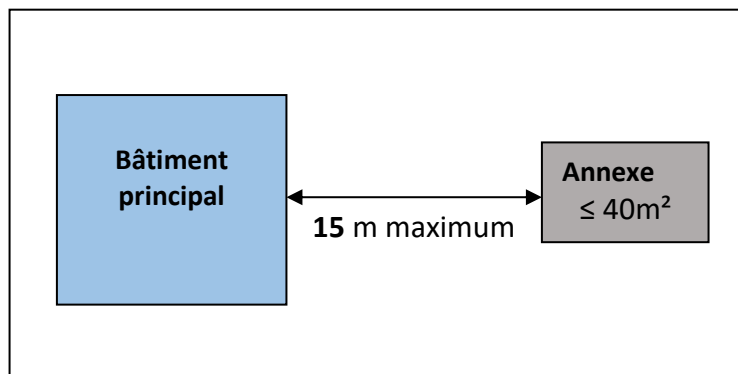


Illustration à titre d'information de la règle distance à respecter entre le bâtiment principal et l'annexe

Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception des secteurs An et Ab :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - La destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :

Sont admis la réhabilitation* des bâtiments* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre C « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation* des bâtiments* existants* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :

Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions* et installations ayant la sous-destination* suivante :

- Exploitation agricole* à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les habitations* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le changement de destination* et l'extension* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- en cas de nouveaux bâtiments*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation :
 - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
 - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
- en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

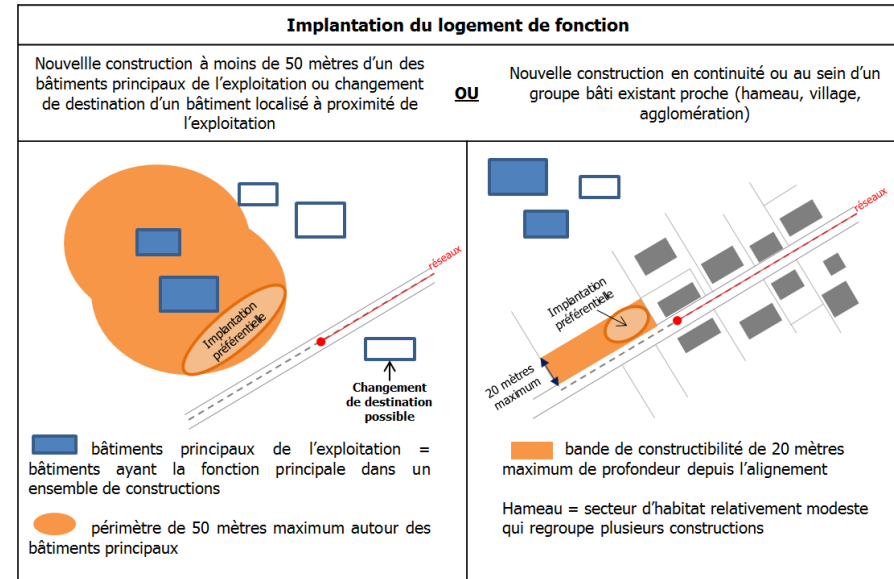


Illustration à titre d'information de la règle d'implantation du logement de fonction

Sont admis le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :

- reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
- soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
- soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;



- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

[...]

Titre V - A - article 2 - pages 116

[...]

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :

Sont admis dans la zone A (à l'exclusion des secteurs indicés), les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

[...]

Titre V - A - article 3 - pages 116 et 117

[...]

3.1.1. Hauteur maximale des constructions

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :

La hauteur maximale* des constructions à destination d'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale* des constructions* à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur maximale* des annexes* d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

[...]

Titre V - A - article 3 - page 118

[...]

Dans la zone A (à l'exclusion des secteurs indicés), les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

[...]

Titre V - A - article 4 - page 118

[...]

4.1.1. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

[...]

Titre V - A - article 5 - page 119

[...]



A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences autochtones)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle-pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre B)

[...]

Titre VII. Annexes

Les annexes comprennent :

- La liste des espèces autochtones ;
- La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
- La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
- La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département Loire-Atlantique ;
- Une synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Rédaction modifiée

Préambule – pages 5 à 7

[...]

→ Les Zones Agricoles (A)

Sont 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.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- « Ae » : secteur destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
- « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
- « An » : secteur qui couvre des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers
- « A1 » : **secteur agricole à enjeux paysagers**

[...]

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - La liste des espèces autochtones ;



- La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
- La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
- La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département Loire-Atlantique ;
- Une synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ;
- **La palette de couleurs applicables au sein du secteur A1.**

[...]

Titre V - A - article 1 - pages 109, 110 et 114

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- « Ab », secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg
- « Ae », secteur destiné aux activités isolées, sans lien avec le caractère de la zone
- « Ah », secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant le comblement des dents creuses au sein de hameaux
- « An », secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers
- **« A1 », secteur agricole à enjeux paysagers**

[...]

Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception du secteur An et Ab :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions* et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » * aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- La construction d'un ou deux abris pour animaux* (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m².

- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'emprise au sol* cumulée des nouveaux bâtiments* (extension* de l'habitation* existante* + extension/création d'annexe(s)* liées à l'habitation* existante*) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU ;

- l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180m² ;
 - la hauteur des extensions* ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation* sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
- l'emprise au sol* cumulée des nouveaux bâtiments* (extension* de l'habitation* existante* + extension/création d'annexe(s)* liées à l'habitation* existante*) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
 - l'emprise au sol des annexes n'excède pas 40m², extensions comprises (hors piscines non couvertes) ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - les annexes réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

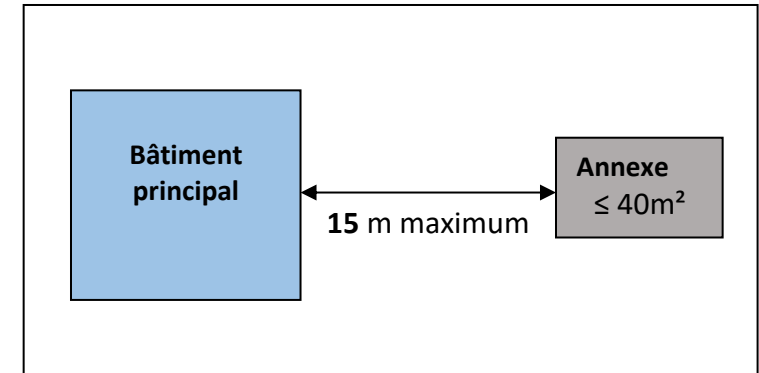


Illustration à titre d'information de la règle distance à respecter entre le bâtiment principal et l'annexe

Dans la zone A et les secteurs indicés, à l'exception des secteurs An et Ab :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - La destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :

Sont admis la réhabilitation* des bâtiments* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas



précisés dans le chapitre C « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation* des bâtiments* existants* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :

Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions* et installations ayant la sous-destination* suivante :

- Exploitation agricole* à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieure à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les habitations* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le changement de destination* et l'extension* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- en cas de nouveaux bâtiments*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation :
 - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
 - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
- en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

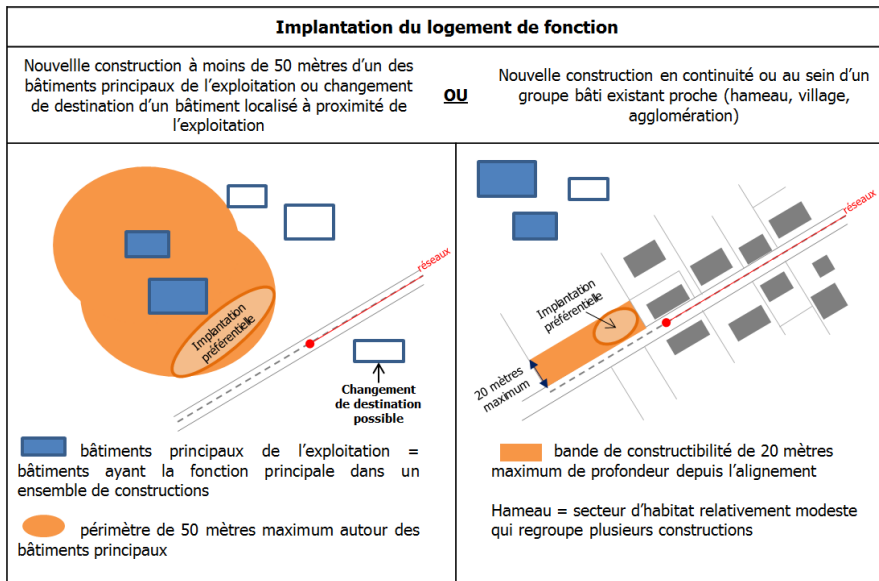


Illustration à titre d'information de la règle d'implantation du logement de fonction

Sont admis le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :

- reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
- soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
- soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;

- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur A1

Sont également admis les nouvelles constructions* et installations ayant la sous-destination* suivante :

- Exploitation agricole* à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante lors de l'approbation de la présente révision allégée (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole existante lors de l'approbation de la présente révision allégée (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les habitations* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le changement de destination* et l'extension* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- en cas de nouveaux bâtiments*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation :
 - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
 - En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
- en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

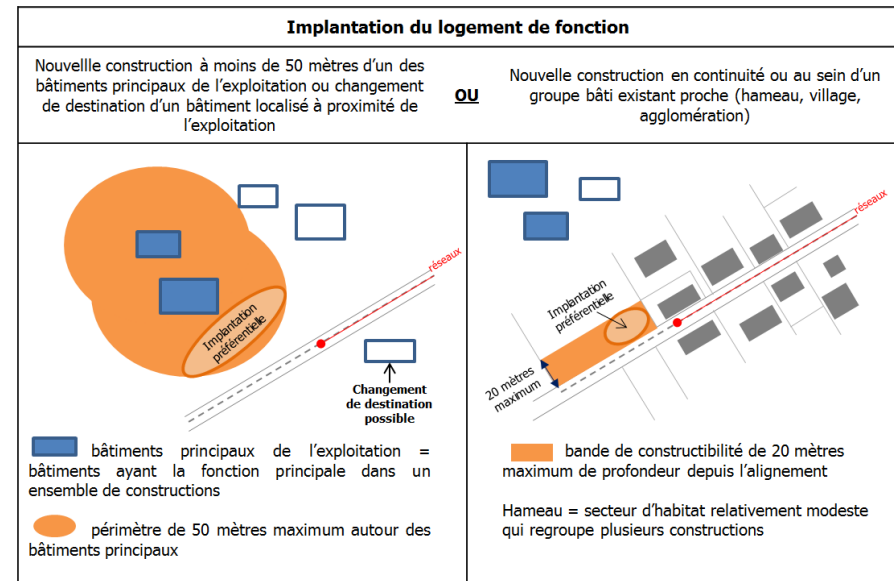


Illustration à titre d'information de la règle d'implantation du logement de fonction

Sont admis le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole existante lors de l'approbation de la présente révision allégée sous réserve que cette activité :

- reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
- soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
- soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;



- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

[...]

Titre V - A - article 2 - pages 116

[...]

Dans les zones A et A1, à l'exclusion des autres secteurs indicés :

Sont admis dans **les zones A et A1 (à l'exclusion des autres secteurs indicés)**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

[...]

Titre V - A - article 3 - pages 116 et 117

[...]

3.1.1. Hauteur maximale des constructions

Dans les zones A et A1, à l'exclusion des autres secteurs indicés :

La hauteur maximale* des constructions à destination d'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale* des constructions* à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des extensions ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur maximale* des annexes* d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

[...]

Titre V - A - article 3 - page 118

[...]

Dans les zones A et A1 (à l'exclusion des secteurs indicés), les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

[...]

Titre V - A - article 4 - page 118

[...]

4.1.1. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Dans le secteur A1



Les constructions devront respecter les teintes préconisées au sein de la palette de couleur jointe au présent règlement. (cf. Titre VII Annexes, Palette de couleurs pour le secteur A1)

[...]

Titre V - A - article 5 - page 119

[...]

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences autochtones)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle-pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre B)

Dans le secteur A1

Une vigilance supplémentaire est à apporter à l'intégration paysagère des constructions et installations.

Chaque construction devra faire l'objet d'un écran paysager aux abords de chaque façade. L'écran paysager devra être constitué d'éléments végétaux (arbustes, arbres (sous forme d'alignements d'arbres par exemple), haies bocagères).

[...]

Titre VII. Annexes

Les annexes comprennent :

- La liste des espèces autochtones ;
- La liste des espèces invasives de Loire Atlantique ;
- La liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
- La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- La carte d'application des règles d'urbanisme du schéma routier du département Loire-Atlantique ;
- Une synthèse des dispositions du SDAP pour les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ;
- **La palette de couleurs applicables au sein du secteur A1.**

Annexe - la palette de couleurs applicables au sein du secteur A1.

TEINTES DE TOITURES : RAL 8000 À 8004, 8012 À 8017 ET 8024 À 8028



TEINTES DE FAÇADES :

Les coloris seront limités à **3 teintes majeures en façade**, elles seront choisies de préférence dans les palettes ci-dessous et leurs teintes voisines.

Les couleurs dominantes doivent rester discrètes, **les couleurs vives peuvent être utilisées ponctuellement (5% maximum)** pour mettre en valeur des éléments de construction (entrée, volumétrie, etc.). Les teintes dominantes seront dans les gammes de gris et brun, telles que répertoriées par le **nuancier RAL (ou équivalent)**.

Teintes à choisir parmi : **RAL 7000 À 7047 (GRIS/BEIGE) ; 8000 À 8028 (BRUN) OU 6000 À 6016 (VERT)**.

4. La prise en compte de l'environnement

L'article L.104-2 du code de l'urbanisme stipule que « *Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

1° *Les plans locaux d'urbanisme :*

a) *Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

b) *Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;*

2° *Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*

3° *Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.*

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de la présente révision allégée, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 13 novembre 2020, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de révision allégée à évaluation environnementale.

En effet, « *considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :*

- *La proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 intitulée : « forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-La-Jaille et étangs voisins » ;*
- *La situation des secteurs concernés par la révision allégée n°1 sur la ligne de crête ;*



- *Etant précisé que l'impact attendu du projet de révision allégée n°1 sera essentiellement paysager ; que la constructibilité est ouverte aux seules exploitations agricoles ; que les règles applicables à la zone agricole A prennent en compte la préservation des paysages et que les possibilités de construction se situeront à proximité immédiate des bâtiments déjà en place ;*

[...]

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Mars-La-Jaille n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ». (extrait de l'avis de la MRAe).

5. Justification au regard du PADD

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix) Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion (CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine). L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une

zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan (CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel). De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune (CE 2 décembre 1991 Commune La Chaussée-Tirancourt) ou permettant l'implantation d'un supermarché (CE 6 février 1998 Falcy) est considérée comme telle. En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols (CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret) ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » (CAA Lyon, 1^{ère} chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's) ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

La présente révision allégée envisagée du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan : les modifications apportées au règlement graphique ainsi qu'au règlement écrit visent à assurer le développement d'exploitations agricoles déjà existantes sur le territoire sans avoir d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Activité économique soutenue dans le cadre du PADD. De plus, le règlement écrit édicte des règles supplémentaires en matière d'aspect extérieur des constructions ainsi qu'en termes de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions permettant d'assurer une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions au sein du secteur A1.



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

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou