
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille

Notice de présentation

Révision générale du PLU approuvée en Conseil Municipal : 12/12/2019

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

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté : 23/02/2022

Modalités de mise à disposition du public fixées en Conseil Municipal : 26/04/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal : 21/06/2022



Sommaire

Préambule	3
1. La procédure de modification simplifiée	3
2. Les modalités de mise en œuvre de la modification simplifiée	3
3. L'objet de la modification simplifiée	3
4. Le contenu du dossier relatif à la modification simplifiée	4
5. Le contexte réglementaire du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille	4
Point de modification n°1 : création du secteur Ue1	5
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°1	5
2. Eléments de diagnostic	6
3. Changements apportés au PLU	13
4. La prise en compte de l'environnement	23
5. Justification au regard du PADD	24
Point de modification n°2 : modification des enjeux et objectifs de l'OAP n°9	25
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°2	25
2. Eléments de diagnostic	25
3. Changements apportés au PLU	27
4. La prise en compte de l'environnement	29
5. Justification au regard du PADD	29
Point de modification n°3 : correction d'erreurs matérielles	31
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°3	31
2. Changements apportés au PLU	31



Préambule

1. La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est définie par les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

2. Les modalités de mise en œuvre de la modification simplifiée

Les modalités de la procédure de la modification simplifiée sont définies aux articles L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

3. L'objet de la modification simplifiée

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

Il a fait l'objet d'une première révision allégée approuvée le 20 juillet 2021. Cette révision a porté sur la modification de 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)).

La commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit par arrêté du **23 février 2022** la procédure de **modification simplifiée n°1 du PLU de la commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille** afin de :

- Créer un sous-secteur Ue1 pour permettre l'installation d'une activité de restauration. La parcelle ciblée étant actuellement classée en Ue.
- Modifier les enjeux et objectifs de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°9, secteur Huguenots, afin d'ouvrir la zone au développement d'une offre de logements diversifiée et non seulement aux logements adaptés en complément de la maison de retraite existante.
- Corriger deux erreurs matérielles sur le dossier d'OAP : numérisation erronée sur le schéma d'aménagement pour l'OAP n°8 et légende inversée sur le schéma d'aménagement concernant la vocation des OAP sectorielles.

Une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 19 avril 2022, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale.



4. Le contenu du dossier relatif à la modification simplifiée

Le présent dossier de modification simplifiée comprend :

- Les documents relatifs à la procédure (arrêté, délibérations) ;
- La notice explicative de la modification simplifiée ;
- Les pièces règlementaires du PLU modifiées par la modification simplifiée, en l'espèce le règlement graphique, le règlement écrit, le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

5. Le 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 ;

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

De plus, l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme poursuit :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

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 (PLH) 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.

Point de modification n°1 : création du secteur Ue1

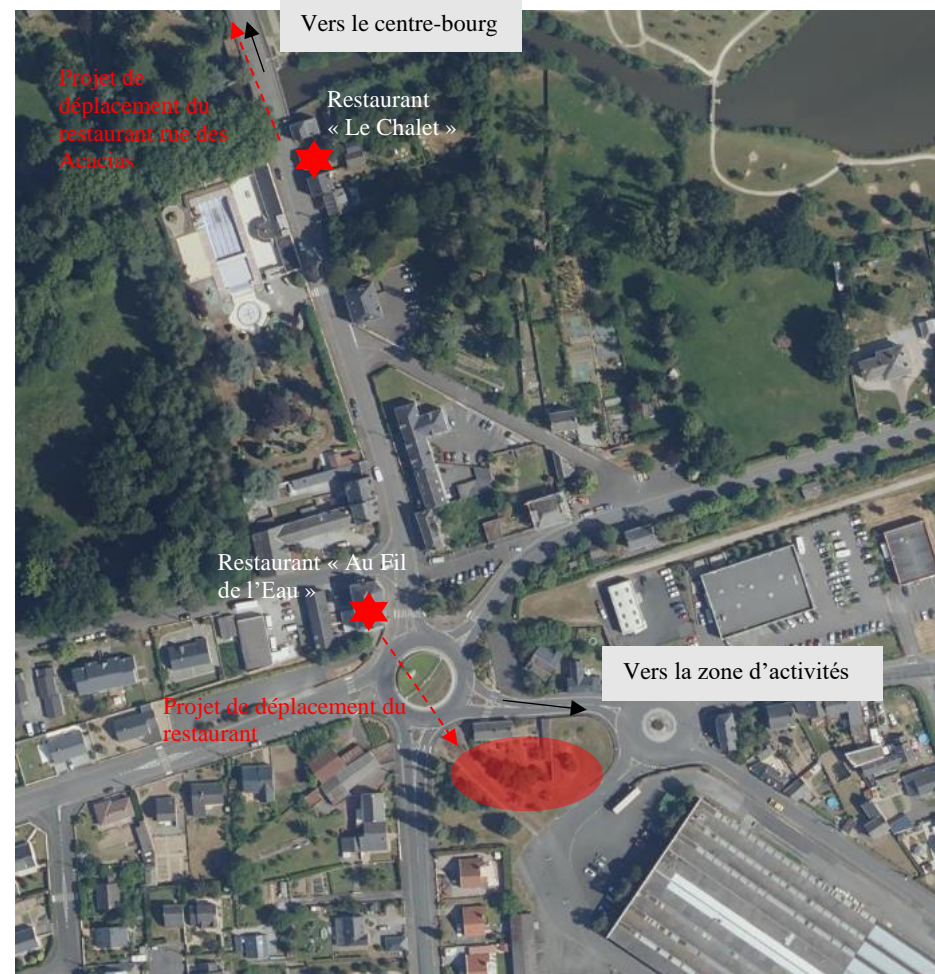
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°1

La commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille compte 2 restaurateurs. Ils sont actuellement situés dans la même rue (avenue Alexandre Braud) sans que cette proximité géographique ne crée une quelconque concurrence, leurs clientèles respectives étant bien différentes.

- Le restaurant « Au Fil de l'Eau » : restaurant dont la clientèle est majoritairement composée d'ouvriers et de routiers, intervenants sur la zone industrielle située de l'autre côté du rond-point. Le local est aujourd'hui trop petit et vétuste. Le propriétaire souhaite donc déplacer son activité à une centaine de mètres en se rapprochant de la zone d'activités. Le déplacement du restaurant accueillant en priorité des ouvriers et des routiers n'est pas envisageable dans le centre-bourg notamment au regard de sa configuration.
- Le restaurant « Le Chalet » : travaille actuellement sur un projet de construction d'un local pour la délocalisation de son activité rue des Acacias (à proximité du cimetière). Une réflexion a été portée quant à son installation dans les futurs locaux commerciaux situés place du Commerce, dans le cadre de la réhabilitation de l'ex-hôtel du Commerce. Néanmoins, ce projet ayant pris du retard, le restaurateur a choisi un autre lieu.

Si le déplacement du restaurant « Le Chalet » vers la rue des Acacias est possible au regard du PLU en vigueur, ce n'est pas le cas pour le déplacement du restaurant « Au Fil de l'Eau » vers la zone d'activités.

La parcelle AE0002 (parcelle visée par la future implantation du restaurant « Au Fil de l'Eau ») est classée au sein du PLU en vigueur en Ue. Ce secteur ne permet pas l'implantation de constructions à destination de « Restauration ». Il est donc nécessaire de créer un sous-secteur Ue1 afin de permettre l'aboutissement de ce projet.



Localisation des 2 restaurants sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille



2. Eléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification n°1.

2.1. Le 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 (dernier recensement INSEE disponible avant la création de la commune nouvelle) 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 jusque fin 2017. Le chef-lieu est la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.



Localisation de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille à l'échelle du département -

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.

2.2. La dynamique économique

Suite à la création de la commune nouvelle Vallons-de-l'Erdre, les statistiques INSEE au-delà de 2015 ne sont plus disponibles à l'échelle du territoire étudié.

Contexte socio-économique à l'échelle du Pays d'Ancenis

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille appartient plus largement au Pays d'Ancenis. Ce dernier connaît une croissance démographique soutenue qui donne un élan économique certain au territoire. Cette dynamique a de nombreuses conséquences en termes de dimensionnement global de l'offre commerciale, de déplacement, de consommation foncière, de paysage urbain et de qualité architecturale.

Les particularités suivantes de l'appareil commercial du territoire ont été mises en évidence dans le cadre du diagnostic du SCoT du Pays d'Ancenis :

- Une offre essentiellement organisée autour d'un pôle principal : Ancenis – Saint-Géréon ;
- Des pôles commerciaux secondaires bien identifiés (Ligné, Saint-Mars-La-Jaille, Varades) ;
- Un développement important de l'appareil commercial en périphérie au détriment du centre-ville (notamment sur Ancenis) entraînant une certaine concurrence des activités commerciales entre la périphérie et le centre-ville ;
- Une volonté des élus de mener une véritable politique commerciale : une charte d'orientation commerciale approuvée.

L'accessibilité, un facteur majeur pour le développement économique : l'autoroute A11 qui permet de rejoindre Nantes à Paris en passant par Angers et Le Mans ainsi que la présence de routes départementales importantes (RD 923, RD 163, RD 164, RD 178, ...) offrent au Pays d'Ancenis une desserte satisfaisante. Cette accessibilité est une condition nécessaire et indispensable au développement économique.

Contexte économique et emplois sur le territoire de Saint-Mars-la-Jaille

- ▶ Un nombre d'emplois important sur la commune déléguée

Berceau de l'activité industrielle du bassin d'Ancenis qui a favorisé son développement depuis 1945, Saint-Mars-la-Jaille bénéficie d'un rayonnement économique fort. Avec 1 739 emplois en



2015, l'indicateur de concentration d'emploi est très élevé (176,1). La commune déléguée est le deuxième pôle économique de la COMPA.

Néanmoins, au cours de la dernière période intercensitaire 2010-2015, la commune déléguée a enregistré une baisse du nombre de Saint-Marsiens actifs (- 61 actifs). Parallèlement, le nombre d'emplois sur la commune déléguée se caractérise par une légère progression (65 emplois supplémentaires, soit une augmentation de 3,88 %).

Emploi et activité

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	1 739	1 674
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	987	1 048
Indicateur de concentration d'emploi	176,1	159,7

Source : INSEE

► Une concentration d'emplois élevée sur la commune déléguée

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il permet de juger la dépendance d'une commune par rapport aux pôles économiques limitrophes.

Saint-Mars-la-Jaille possède une concentration d'emplois bien supérieure à 100 (176,1). Un grand nombre de personnes ne vivant pas sur la commune déléguée viennent travailler sur le territoire. Elle présente une attractivité économique forte pour les communes (déléguées) aux alentours.

► Un territoire marqué par la prédominance d'emplois dans le secteur de l'industrie

Les emplois dans le domaine de l'industrie sont majoritaires (69 %) sur le territoire de Saint-Mars-la-Jaille, suivis des secteurs de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (15,2%) et du commerce avec 14,2%. La présence de 7 établissements industriels (778 postes salariés) employant plus de 50 salariés sur le territoire explique cette tendance.

A titre de comparaison, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis se caractérise par une large proportion d'emplois dans le secteur du commerce, des transports et des services divers (33,7%), suivis dans un deuxième temps par l'industrie et l'administration publique, enseignement, santé et action sociale qui comptabilisent respectivement 32,6% et 22,6% des emplois.

► Un taux d'activité sur la commune déléguée supérieur à la moyenne départementale

Saint-Mars-la-Jaille présentait en 2015 une population de 15-64 ans de 1 400 personnes dont 77,6% sont actifs (contre 76,5% en 2010). La part d'actifs a augmenté dans son ensemble, en raison de l'allongement des carrières professionnelles, de la baisse du nombre de retraités et au passage à l'âge adulte des élèves et étudiants.

La part des actifs ayant un emploi s'élève à 70,2% contre 7,4% de personnes au chômage en 2015. Le chômage est marqué par une augmentation sensible.

A titre de comparaison, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis présente un taux d'activité supérieur à celui de la commune déléguée. En effet, en 2015 le taux d'activité est égal à 78,7%.

Par ailleurs, le taux d'activité du département de Loire-Atlantique s'élève à 75,1%.

► Le constat d'une stabilité des emplois

Une grande majorité d'actifs résidents à Saint-Mars-la-Jaille sont salariés (87,6% chez les hommes et 92,4% chez les femmes). La commune déléguée accueille quelques travailleurs non-salariés (indépendants et employeurs).

On observe un nombre important de titulaires de la fonction publique et de contrat à durée indéterminé. Cet ensemble compose à 76,3% des emplois sur la commune déléguée pour les hommes et 74,5% chez les femmes. Ainsi, globalement la situation de travail de la population de Saint-Mars-la-Jaille est assez stable, avec peu de contrats à durée déterminée (25 personnes), d'intérimaires (21 personnes), aucun emploi aidé et 14 apprentis ou stagiaires.

Composition du tissu économique du territoire

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

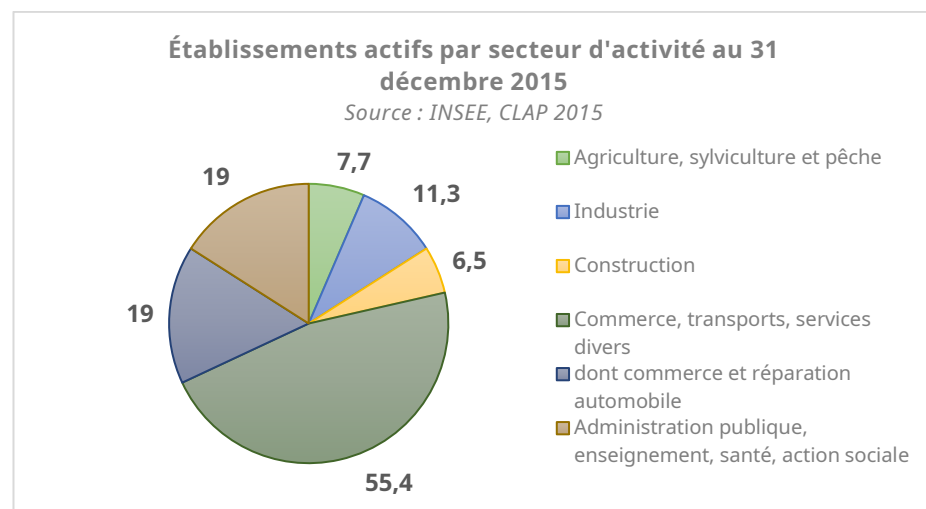
L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. Source : INSEE



- ▶ 168 établissements sur le territoire de Saint-Mars-la-Jaille marqués par une prédominance du secteur du commerce, transports et services divers

Avec un historique industriel fort sur le territoire, Saint-Mars-la-Jaille possède aujourd'hui d'importantes usines et entreprises, des artisans, des commerces et des activités de services qui permettent une vie locale très active.

168 établissements sont répertoriés sur le territoire de Saint-Mars-la-Jaille d'après l'INSEE au 31 décembre 2015.



Il s'agit principalement d'entreprises individuelles commerciales, agricoles ou issues du secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale. Néanmoins, les PME sont nombreuses sur le territoire. 41 établissements comptent de 1 à 9 salariés, 6 de 10 à 19 salariés et 8 également de 20 à 49 salariés.

Enfin, 6 établissements (essentiellement dans le secteur de l'industrie) emploient plus de 50 salariés.

Les plus gros employeurs sur le territoire communal sont les suivants :

- L'entreprise AUBRET (salaisons – préparation de produits industriels à base de viande de porc – de 500 à 600 salariés),
- L'entreprise THIEVIN (constructeur de matériels agricoles et Travaux Publics – 50 à 99 salariés),
- La STVO (entreprise de transformation de volailles – 50 à 99 salariés),

- METAL 44 et OXYCOUPAGE DE L'ERDRE (fabrication de structures métalliques et de parties de structures – 50 à 99 salariés),
- CG PRO (fabrication d'éléments en matière plastique pour la construction – 20 à 49 salariés).

Ainsi, les établissements du secteur du commerce, transports et services divers bien qu'étant le plus nombreux sur le territoire de la commune déléguée, c'est le secteur de l'industrie qui regroupe la majorité des emplois proposés à Saint-Mars-la-Jaille (69 % des emplois sur le territoire sont issus du secteur de l'industrie).

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	168	100	107	41	6	8	6
Agriculture, sylviculture et pêche	13	7,7	11	2	0	0	0
Industrie	19	11,3	5	4	3	3	4
Construction	11	6,5	6	5	0	0	0
Commerce, transports, services divers	93	55,4	65	23	2	2	1
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	32	19	22	9	0	0	1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	32	19	20	7	1	3	1

Source : INSEE

- ▶ Des créations régulières d'établissements synonyme de bonne santé économique du territoire

La commune enregistre un nombre relativement important de créations d'établissements chaque année. Il s'agit essentiellement de la création d'entreprises individuelles qui concourent à l'augmentation de l'emploi sur la commune déléguée.

111 établissements ont été créés entre 2009 et 2017, dont 22 en 2010.

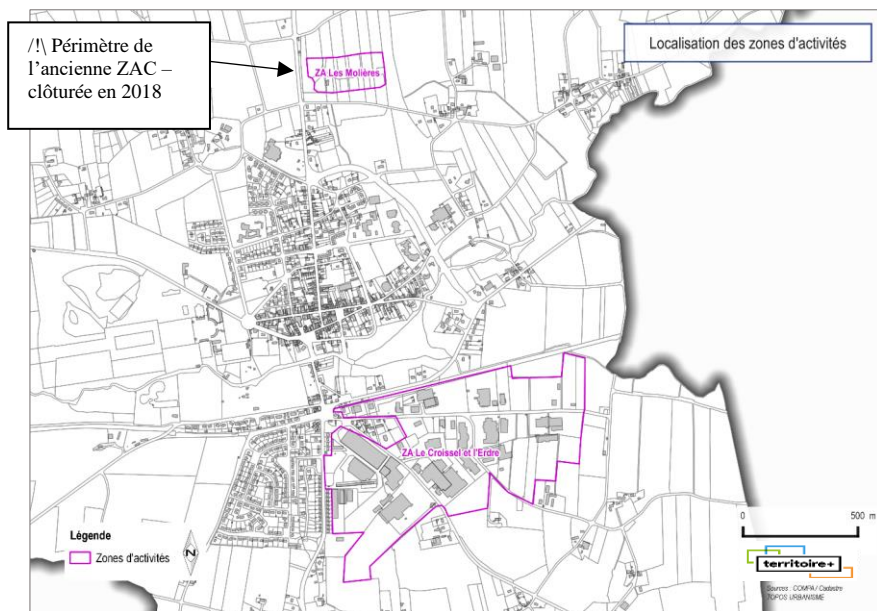
Par ailleurs, il semble que l'installation d'une importante population jeune sur la commune déléguée durant les années 2000, se traduise, quelques années plus tard, par un certain développement de l'économie. Une partie de ces jeunes actifs construisent non seulement leur famille sur le territoire mais également leur projet professionnel.

► La présence de six zones d'activités sur la commune déléguée

6 zones d'activités sont présentes sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille :

- Zone d'activités de La Charlotte,
- Zone commerciale du Ronzeray,
- Parc Industriel de l'Erdre,
- Zone du Croissel,
- Zone Industrielle des Riantières,
- ZA des Molières (ancienne ZAC).

Deux d'entre elles sont d'intérêt communautaire (cf. cartographique ci-après).



► Saint-Mars-la-Jaille qualifiée de pôle commercial d'attraction locale

Les commerces et services de proximité sont satisfaisants sur le territoire de la commune déléguée. Cette activité commerciale se concentre en centre-ville (petits commerces) et en périphérie du centre avec une grande surface au nord du bourg en bordure de voie de contournement.

23 points de vente ont été recensés par la CCI au 31/12/2014, ce qui représente 5,8% des points de vente présents sur l'ensemble du territoire de la COMPA. Entre 2010 et 2014, les locaux commerciaux ont diminué de 12% sur la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille, alors qu'ils progressent de 3 % sur le territoire de la COMPA.

Enfin, 3 points de vente ont une superficie supérieure à 300 m².

La charte d'orientation commerciale du Pays d'Ancenis distingue trois types de pôles commerciaux sur le territoire du Pays d'Ancenis :

- Pôle intercommunal (majeur) : le pôle principal Ancenis/Saint-Géréon offrant en centre-ville et en périphérie une offre commerciale conséquente et diversifiée
- Trois pôles d'attraction locale (intermédiaires) que sont Varades, Saint-Mars-la-Jaille et Ligné. Riaillé et Mésanger, qui pour l'instant sont des pôles de proximité, sont identifiés dans la charte comme « projet de pôle intermédiaire ».
- Plusieurs pôles de proximité permettant à leurs habitants de réaliser leurs achats quotidiens : Le Cellier, Oudon, Couffé, Mésanger, Saint Herblon, Belligné, Riaillé, Joué-sur-Erdre.

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille, par la présence d'une offre alimentaire et diversifiée engendrant des achats réguliers et occasionnels, est qualifiée de **pôle commercial d'attraction locale**.

L'offre de commerces et de services de proximité est complète et permet de répondre à l'ensemble des besoins quotidiens de la population.

Néanmoins, seuls deux restaurants sont présents sur le territoire de Saint-Mars-La-Jaille : « Au Fil de l'Eau » ainsi que « Le Chalet ».

► L'artisanat : un secteur en expansion ces dernières années

L'artisanat représente un total de 43 établissements au 1^{er} janvier 2015 et propose 313 emplois sur le territoire. Le nombre d'établissements a augmenté entre 2010 et 2015 de 19 % et le nombre d'emplois salariés de 45 %.

A l'échelle de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, au 1^{er} janvier 2021 ce sont 130 établissements qui ont été recensés, dont 55 établissements sur la seule commune déléguée de Saint-Mars-La-Jaille, pour plus de 520 actifs.



2.3. Le cœur de bourg

Le programme « Petites villes de demain »

Le centre-bourg de Saint-Mars-la-Jaille est particulièrement dynamique pour un territoire de sa taille. Cela s'explique notamment, en raison de la présence de commerces de proximité (boulangerie, bureau de tabac), d'équipements (piscine, cinéma associatif) et d'autres services et activités économiques (restaurants, ...), situés à la fois en son cœur ou à proximité immédiate. Néanmoins, cette dynamique reste aujourd'hui à conforter.

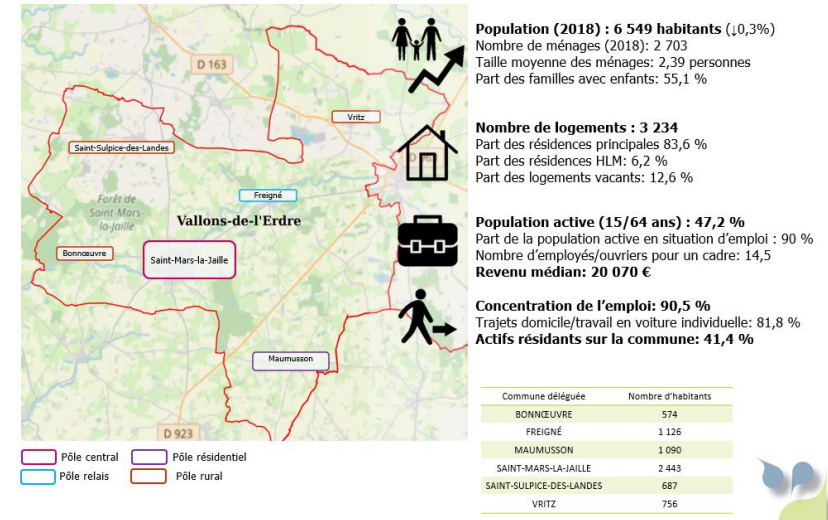
La commune de Vallons-de-l'Erdre a été lauréate du programme « Petite villes de demain ». « Petites villes de demain » est un programme porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Il est destiné aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et présentant des signes de fragilité. L'objectif est ici de renforcer le maillage du territoire, conforter le rôle structurant des petites villes dynamiques, riches de leur qualité de vie et respectueuses de l'environnement. Le programme est un accélérateur de la relance et des transitions sur les territoires et rassemble l'appui de nombreux partenaires, en particulier les ministères de la cohésion des territoires et de la transition écologique, la Banque des territoires, le Cerema, l'ANAH et l'ADEME. (Source : Aides-Territoires)

Aussi, des premiers éléments de diagnostic ont été présentés (fin 2021 – début 2022).

La rédaction de ces éléments de diagnostic est en cours de finalisation et de validation dans le cadre du programme « Petites villes de demain ». Ci-après, des extraits.

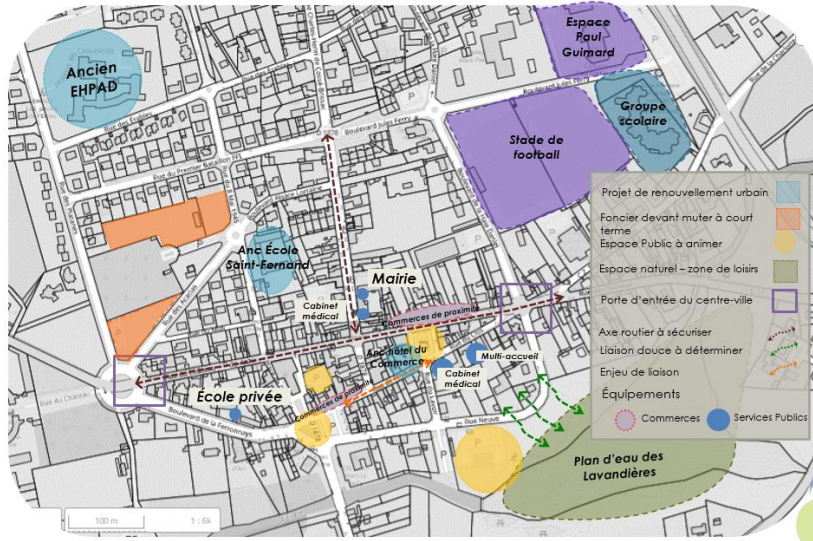
Le fonctionnement du centre-bourg

► Données de cadrage à l'échelle de la commune des Vallons-de-l'Erdre



Extrait du diagnostic réalisé dans le cadre du programme « Petites villes de demain »

► Synthèse des enjeux sur Saint-Mars-La-Jaille – confirmation de la création d’au moins un secteur d’ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)



Extrait du diagnostic réalisé dans le cadre du programme « Petites villes de demain »

► Analyse de l’offre commerciale du centre-bourg de Saint-Mars-La-Jaille

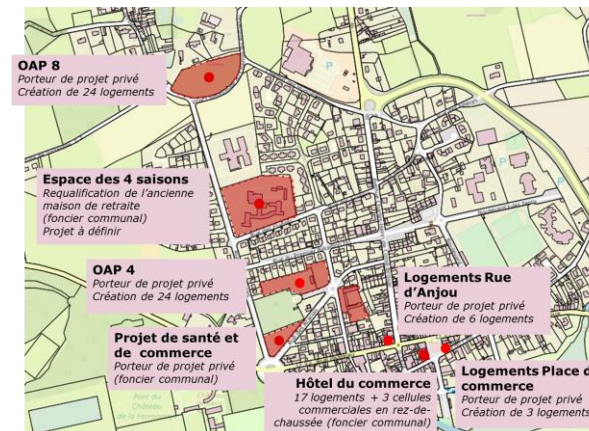


- Enjeu de **liaison** entre les 2 polarités via la rue de l'Industrie
- **Dégradation** progressive des cellules commerciales
- **Dynamique commerciale** à accompagner

Extrait du diagnostic réalisé dans le cadre du programme « Petites villes de demain »

► Analyse des potentiels fonciers du centre-bourg de Saint-Mars-la-Jaille

Études ou accompagnements en cours



- Études ou accompagnements en cours**
- Étude Shop'in sur toute la commune nouvelle
 - Enquête sur les logements vacants auprès des propriétaires

Extrait du diagnostic réalisé dans le cadre du programme « Petites villes de demain »



► Mobilité et stationnement au sein du centre-bourg de Saint-Mars-La-Jaille

Le territoire de Saint-Mars-La-Jaille présente de nombreux petits espaces de stationnement ouverts au public, permettant l'accueil de véhicules motorisés au niveau de sites spécifiques. L'essentiel du stationnement est concentré dans le centre bourg. La densité du centre ancien, concentrant les services et équipements ainsi que le logement, permet de mutualiser l'usage de l'ensemble du parc de stationnement.

Il est important de noter que grâce à une offre globale importante de places gratuites, peu de stationnement sauvage n'est visible sur la commune.

Néanmoins, le centre-bourg étant constitué de voiries étroites, avec des constructions accolées et situées en limite d'emprise publique, il n'est accessible que par certains types de véhicules motorisés. L'accès aux poids lourds est quasiment impossible, ils ne peuvent manœuvrer. Il en est de même pour le stationnement. Le centre-bourg ne peut proposer de stationnement pour les poids lourds.

3. Changements apportés au PLU

3.1. La modification du zonage

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

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

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

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

L'artisanat et le commerce de détail ont vocation à s'implanter en centralité et non en périphérie afin de participer à l'attractivité du centre-bourg. Néanmoins, les centralités ne peuvent pas accueillir tous les commerces (foncier bâti ou non bâti indisponible). Aussi, dans le secteur Ue seul est admis l'artisanat et le commerce de détails à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une destination autorisée au sein dudit secteur. En revanche, dans le sous-secteur Uec, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition d'être directement liés à la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques et que leur surface de plancher excède 200m². Les commerces observant une taille inférieure à celles susmentionnées devront s'implanter au sein du centre-bourg.

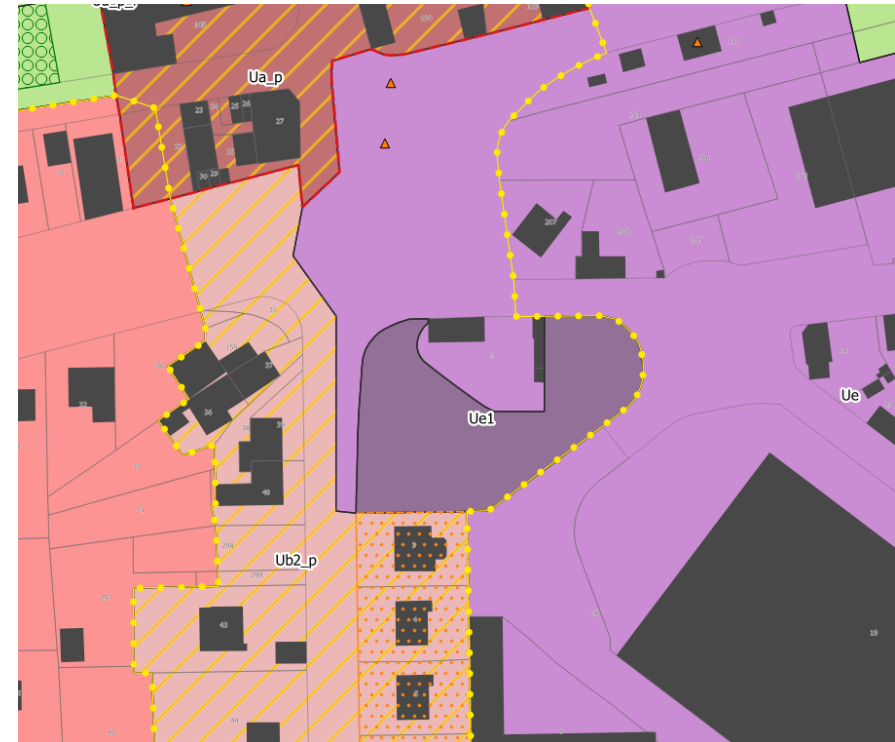
Selon le même raisonnement, les constructions ayant la sous-destination « Restauration » sont actuellement interdites au sein du secteur Ue afin de privilégier leur installation dans le centre-bourg, d'autant plus qu'il n'y avait pas de besoins avérés et que les zones d'activités économiques se situent à proximité immédiate de l'offre présente (mais qui reste à conforter).

Le restaurant « Au Fil de l'Eau » souhaite déplacer son activité sur la parcelle cadastrée AE0002, à une centaine de mètres de sa localisation actuelle. Le local actuel est trop petit et vétuste et ne présente aucune possibilité d'extension. Par ailleurs, le déplacement du restaurant accueillant en priorité des ouvriers et des routiers n'est pas envisageable dans le centre-bourg notamment au regard de sa configuration.

C'est à ce titre que le zonage du PLU en vigueur est modifié et qu'un secteur Ue1 est créé. Sa délimitation permet de répondre au besoin du restaurant, apportant une offre de restauration rare sur le territoire et nécessaire aux acteurs travaillant au sein de la zone d'activités.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet du PLU modifié



Evolution des surfaces

L'évolution induite par la modification simplifiée ne concerne que la zone urbaine à vocation économique. Le secteur Ue1 est créé, la surface du secteur Ue est réduite en conséquence.

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 - 61,8
Ue1	0,26
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
A_i	34,19
Ab	8,88
Ae	4,92
Ah	3,01

An	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



3.2. La modification du règlement écrit

Des règles sont édictées au sein du règlement écrit afin d'encadrer les droits à construire du nouveau secteur Ue1. Les règles sont similaires à celles du secteur Ue. Seule la possibilité de réaliser des constructions à usage de « Restauration » a été ajoutée.

Préambule – page 5

2. Division du territoire par zones

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

→ Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua, Ub, Ub2
- Zones urbaines à vocation d'activités : Ue, Uec
- Zone urbaine à vocation d'équipements : U1

Extrait du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur

2. Division du territoire par zones

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

→ Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua, Ub, Ub2
- Zones urbaines à vocation d'activités : Ue, Ue1, Uec
- Zone urbaine à vocation d'équipements : U1

Extrait du projet de règlement écrit modifié

Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines – secteur Ue – pages 58 à 65

Ue

Secteur destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

Caractère du secteur Ue

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Le secteur Ue comprend le sous-secteur spécifique suivant :

- « Uec », destiné à accueillir les activités économiques commerciales incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

Règles applicables au secteur Ue

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Hormis les extensions* des constructions existantes*, sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations* suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Auto rises	Autorisées sous conditions
Zones		Ue	Ue	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		



Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux assurant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement liées à la vocation de la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

Est également interdit le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

► Dans le sous-secteur Ue :

Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » autorisées sous-conditions :

- Être une activité accessoire à une destination autorisée dans le secteur Ue ;
- Ne représenter que 10% maximum de la surface de plancher de la construction.

Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :

- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée et dans la limite d'une emprise au sol de 30 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU. Sa hauteur ne pourra excéder 3,50 m au point le plus haut.

► Dans le sous-secteur Uec :

Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :

- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée et dans la limite de 30 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Hormis les extensions* des constructions existantes* autorisées et autorisées sous conditions à l'article 1, sont interdites dans le sous-secteur Uec les nouvelles constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- « Industrie » ;
- « Entrepôt » ;
- « Bureau » ;
- « Centre de congrès et d'exposition ».

Par ailleurs, les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² sont interdits.

- Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

Ue - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

► Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

► Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de véhicules*, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

Ue - 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Cf. Les dispositions spécifiques mentionnées à l'article 1.

A défaut, non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Cf. Les dispositions spécifiques mentionnées à l'article 1.

A défaut, non réglementé.

Ue - 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :



- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à cette limite.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Les dispositions figurant au **Titre II, Chapitre E** du présent règlement s'appliquent.

Ue - Article 4 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Ue - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

Dans le secteur Uec :

Les matériaux extérieurs de constructions utilisés doivent éviter tout phénomène de réverbération vis-à-vis des habitations existantes et à venir.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies* ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. **Titre II Dispositions générales, Chapitre E**)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. **Titre II Dispositions générales, Chapitre B**)

Ue - 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.

Ue - Article 5 **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Ue - 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ue - 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**)

Ue - 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Ue - Article 6 **Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. **Titre II Dispositions générales, Chapitre D**)



Section 3 : Equipement et réseaux

Ue - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ue - 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ue - 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Ue - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

Ue - 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue - 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ue - 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Extrait du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur

Ue

Secteur destiné à accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat

Caractère du secteur Ue

Le secteur Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Le secteur Ue comprend les sous-secteurs spécifiques suivants :

- « Uec », destiné à accueillir les activités économiques commerciales incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat
- « Ue1 », destiné à accueillir une activité de restauration à proximité immédiate d'une zone d'activités économiques

Règles applicables au secteur Ue

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue - Article 1 autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Hormis les extensions* des constructions existantes*, sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations* suivantes :

Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux assurant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement liées à la vocation de la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

Est également interdit le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

► Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Restauration » autorisées sous-conditions :

- Être situées au sein du secteur Ue1.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

► Dans le sous-secteur Ue :

Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » autorisées sous-conditions :

- Être une activité accessoire à une destination autorisée dans le secteur Ue ;
- Ne représenter que 10% maximum de la surface de plancher de la construction.

Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :

- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée et dans la limite d'une emprise au sol de 30 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU. Sa hauteur ne pourra excéder 3,50 m au point le plus haut.

► Dans le sous-secteur Uec :

Dispositions spécifiques pour les constructions avant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :

- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée et dans la limite de 30 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Hormis les extensions* des constructions existantes* autorisées et autorisées sous conditions à l'article 1, sont interdites dans le sous-secteur Uec les nouvelles constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- « Industrie » ;
- « Entrepôt » ;

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<i>Zones</i>		Ue	Ue	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		X (seulement au sein du secteur Ue1)
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		



- « Bureau » ;
- « Centre de congrès et d'exposition ».

Par ailleurs, les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 200 m² sont interdits.

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

Ue - Article 2 autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

► Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

► Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de véhicules*, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

► Pour les secteurs indicés i les dispositions figurant au Titre II, Chapitre H du présent règlement s'appliquent.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue - Article 3 Volumétrie et implantation des constructions

Ue - 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

CF Les dispositions spécifiques mentionnées à l'article 1.

A défaut, non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

CF Les dispositions spécifiques mentionnées à l'article 1.

A défaut, non réglementé.

Ue - 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à cette limite.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Les dispositions figurant au Titre II, Chapitre E du présent règlement s'appliquent.

Ue - Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue - 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

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

Dans le secteur Uec :

Les matériaux extérieurs de constructions utilisés doivent éviter tout phénomène de réverbération vis-à-vis des habitations existantes et à venir.

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.



En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies* ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre E)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre B)

Us – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Transition énergétique fixe des prescriptions particulières sur l'ensemble du territoire de la commune.

Ue - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Us – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Us – 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)

Us – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,
- soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Section 3 : Equipement et réseaux

Ue - Article 7 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Us – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voie*s publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 878 et, hors agglomération, sur la RD 33.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Us – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Ue - Article 8 Conditions de desserte par les réseaux

Us – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération d'aménagement.



Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, déboureur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Extrait du projet de règlement écrit modifié

4. La prise en compte de l'environnement

L'article L.104-1 du code de l'urbanisme stipule que « *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

1° *Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

2° *Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

3° *Les schémas de cohérence territoriale ;*

3° bis *Les plans locaux d'urbanisme ;*

4° *Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*

5° *Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

6° *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales. »*

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de la présente modification simplifiée, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 19 avril 2022, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale. Extrait de l'avis ci-dessous.

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Mars-la-Jaille qui consiste en :

- la création d'un sous-secteur Ue1 pour permettre l'installation d'une activité de restauration, la parcelle ciblée étant actuellement classée en secteur Ue ;
- la modification des enjeux et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation n°9, secteur des Huguenots, afin d'ouvrir la zone au développement d'une offre de logements diversifiée et non seulement aux logements adaptés en complément de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes existant ;
- la correction d'erreurs matérielles.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la présente modification simplifiée n'est concernée par aucun zonage ou inventaire impliquant des protections réglementaires au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- concernant la création d'un sous-secteur Ue1 afin de permettre la restauration, il s'agit de déplacer le restaurant existant "Au fil de l'eau" dont les locaux actuels sont vétustes et ne permettent pas d'extension ; la clientèle de ce restaurant étant principalement composée d'ouvriers et de routiers intervenant dans la zone d'activité située à proximité, son implantation dans le centre-ville est inadaptée en matière de circulation et de stationnement de poids-lourds. Le projet consiste donc à



déplacer le restaurant d'une centaine de mètres de l'autre côté du rond-point à l'entrée de la zone d'activités.

- l'emplacement visé (parcelle AE0002) est en zone Ue, destinée à l'accueil des activités économiques (bureau, artisanats, commerces, entrepôts et industries), qui ne permet pas l'installation des restaurants afin de privilégier leur installation dans le centre-bourg. La modification consiste d'une part, à créer un sous-secteur Ue1 de 0,26 hectares permettant l'accueil des "activités de restauration à proximité immédiate d'une zone d'activités économiques" et d'autre part, à délimiter cette zone Ue1 au sein de la zone Ue sur l'emprise future du restaurant ;
- le restaurant bénéficiera des espaces de circulation et de stationnement adaptés aux poids-lourds au sein de la zone d'activités du Croissel ;
- inclus dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Secteur patrimonial", le projet de restaurant devra se conformer aux prescriptions prévues concernant notamment le respect de l'identité bâtie du secteur ;
- des arbres sont présents sur l'emplacement qui accueillera le restaurant ; aucune information n'est donnée sur la valeur de ces arbres, ni s'ils seront préservés ;
- le dossier ne fournit pas d'information sur l'usage qui sera fait des bâtiments actuels du restaurant "Au fil de l'eau" après son déménagement ;
- la présente modification simplifiée consiste également à modifier des enjeux et objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°9 secteur des Huguenots (secteur 1Aub) afin d'ouvrir la zone - initialement dédiée strictement à des logements adaptés aux personnes âgées - au développement d'une offre de logement diversifiée ; ce changement ne modifie pas le périmètre de l'OAP, maintient l'objectif d'une densité de 20 logements/ha soit une programmation de 23 logements et s'inscrit dans l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relatifs à la diversification de l'offre de logement pour accueillir de nouvelles populations ;
- le reste des modifications apportées, de par leurs objets relativement circonscrits ne sont pas susceptibles de porter une atteinte de façon notable à l'environnement, la santé humaine et aux éléments patrimoniaux présents sur la commune ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAE à la date de la présente décision,
le projet de modification simplifiée 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 ;

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 modification simplifiée 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 accompagner et rendre possible le déplacement du restaurant « Au Fil de l'Eau » à une centaine de mètres de sa localisation actuelle. Le local actuel est trop petit et vétuste et ne présente aucune possibilité d'extension. Par ailleurs, le déplacement du restaurant accueillant en priorité des ouvriers et des routiers n'est pas envisageable dans le centre-bourg notamment au regard de sa configuration.

Cette modification poursuit l'orientation de l'axe 2 du PADD : « Conforter l'activité économique du territoire et préserver les commerces de centre-bourg ».

Il est précisé que la restauration ne constitue pas une activité commerciale.



Point de modification n°2 : modification des enjeux et objectifs de l'OAP n°9

1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°2

Les enjeux et objectifs du secteur de l'OAP n°9, secteur des Huguenots, avaient été définis comme suit, dans le PLU de la commune déléguée en vigueur :

- le développement d'une offre de logements pour apporter une réponse à la tendance au vieillissement de la population,
- la réalisation de logements adaptés en complément de la maison de retraite existante,
- la création de liaisons inter-îlots,
- le renforcement du maillage pour un meilleur partage de la voirie.

L'EHPAD, situé sur la parcelle contigüe à ce secteur, avait pour projet de racheter à la commune le foncier correspondant à l'OAP susmentionnée pour y développer une activité complémentaire à son établissement. Ce projet, n'étant plus d'actualité, il y a lieu d'ouvrir l'OAP au développement d'une offre de logements diversifiée.

Il est utilement rappelé que ce secteur est qualifié de « prioritaire ». Aussi, l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs d'OAP sera accordée qu'à compter de la commercialisation de 70% des lots situés sur les secteurs Saint-Fernand, Les Huguenots et La Lèverie.

2. Eléments de diagnostic

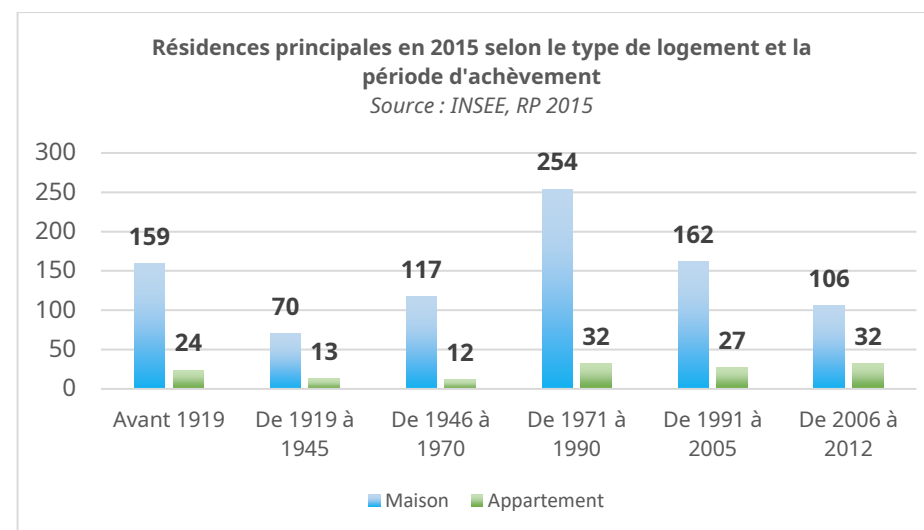
Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification n°2.

Suite à la création de la commune nouvelle Vallons-de-l'Erdre, les statistiques INSEE au-delà de 2015 ne sont plus disponibles à l'échelle du territoire étudié.

2.1. Typologie des logements

Une commune déléguée dominée par la maison individuelle

La maison individuelle est le type d'habitat qui domine très largement à Saint-Mars-la-Jaille (83,9 % en 2015), comme souvent dans les communes rurales ou péri-urbaines. La part relative du nombre d'appartements a légèrement augmenté depuis 2008 (3,8% en 2015 contre 2,8% en 2010 représentant une hausse en nombre réel de 4 appartements entre ces deux dates). Le parc résidentiel est très homogène et axé vers un habitat presque exclusivement développé sous forme de maisons individuelles.





Une offre locative développée

La majorité des résidences principales est occupée par des propriétaires (en 2015, 62,6 % du total des résidences principales). Le nombre de propriétaires est en hausse sur le territoire entre 2010 et 2015 (+ 4 ménages) mais voit sa part tout de même baisser légèrement avec 62,6% contre 63,4% en 2010.

L'offre locative est importante sur Saint-Mars-la-Jaille (36,5 % des résidences principales) et est en hausse sur les dernières années, ce qui traduit la volonté de la commune déléguée de favoriser une certaine mixité sociale. Le cœur du centre-bourg est occupé par une majorité de locataires.

Le développement de l'offre en logements locatifs permet de diversifier l'habitat sur la commune déléguée et encourage une rotation des ménages et la possibilité d'un parcours résidentiel sur le territoire.

L'offre locative doit être maintenue pour permettre à la commune déléguée de ne pas uniquement bénéficier du solde migratoire lié à l'accession à la propriété, mais pour donner un dynamisme démographique durable.

La collectivité compte 118 logements sociaux. 53 sont gérés par Harmonie Habitat et 65 par Habitat 44.

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

	Propriétaires	Locataires	Dont HLM
Saint-Mars-la-Jaille	62,6%	36,5%	8,9%
Communauté de Communes du Pays d'Ancenis	74%	25,2%	7%
Département de Loire-Atlantique	62,1%	36,7%	11,8%

Les chiffres de Saint-Mars-la-Jaille montrent une diversité de l'offre en logements similaire à celle du département, notamment concernant la part de propriétaires et de locataires. Néanmoins, la commune déléguée compte une part moins importante de logements HLM qu'au niveau départemental.

Par comparaison, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis présente une part plus importante de propriétaires (74% de l'ensemble des résidences principales) au détriment des locataires (25,2% des résidences principales) que Saint-Mars-la-Jaille. La part des logements HLM à l'échelle de l'intercommunalité est également moins importante que sur la commune déléguée.

Saint-Mars-la-Jaille est une commune déléguée dynamique qui offre une diversification de l'habitat permettant de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire. Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. Les jeunes, les jeunes couples, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif en réhabilitation ou en construction doit donc être maintenu afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges et, consécutivement, un dynamisme durable.

Des logements de grandes tailles

L'ensemble des types de logements est représenté à Saint-Mars-la-Jaille mais les grands logements de type 5 ou plus sont prépondérants (47,1 %). La commune déléguée se caractérise par un faible nombre de petits logements de 1 pièce et une faible part de logements de 2 pièces, ce qui est habituel dans les communes de taille modeste.

Entre 2010 et 2015, la majorité des logements construits ont été des logements de grande taille (4 pièces ou plus). 5 logements de type 5 ou plus ont été construits, ce qui correspond principalement à la production de pavillons neufs. Ces constructions viennent accentuer la prédominance des logements de grande taille car elles concernent les types de logements les plus représentés sur la commune.

Dans le même temps, les logements de petite taille ont vu leur nombre augmenter, mais de manière plus modérée. 8 logements ont été construits entre 2010 et 2015, composés d'une pièce et 3 de deux pièces. Seuls le nombre de logements comptant 3 pièces a diminué (- 6 logements entre 2010 et 2015).

La tendance est donc à une augmentation de la taille moyenne des logements, même si les logements de très petites taille (type 1 et 2) voient leur part croître.

Cette tendance est à corréliser avec la diminution constatée de la taille des ménages. Les besoins à venir doivent tendre vers des logements plus réduits, comme les 3 pièces pour les jeunes ou les jeunes couples souhaitant s'installer. Les personnes âgées peuvent également rechercher des logements de plus petite taille en centre-bourg.

Le département de Loire-Atlantique diffère légèrement en termes de typologie de logements, marqué par une plus grande diversité de l'habitat. En effet, la part des grands logements est plus réduite (39,3% pour les 5 pièces et plus) tandis que les logements de tailles plus réduites (1 et 2 pièces) sont plus importants (18,2%). Ceci s'explique notamment par la présence de villes dans l'aire d'étude du département et la nécessaire présence de petits appartements et studios répondant aux besoins urbains. Les proportions des logements tendent à être plus équilibrées.

Les tendances observées sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis sont semblables à Saint-Mars-la-Jaille. Réunissant des communes rurales, l'intercommunalité abrite peu de petits logements et une majorité de logements de 5 pièces et plus. Le parc de logements est

néanmoins légèrement plus diversifié dans la communauté de communes que dans la commune déléguée.

Saint-Mars-la-Jaille se caractérise donc logiquement par un profil de commune rurale, présentant des logements de grande taille et ce notamment du fait de la forte présence de maisons individuelles. Cette prédominance s'explique également par le prix du foncier plus faible.

La commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille, dans son offre de logements, présente une majorité de propriétaires occupant de grands logements, très souvent des maisons individuelles. Il s'agit pour le territoire d'engager une diversification progressive de son offre, notamment en encourageant la construction de logements de 3 et 4 pièces voire par la création de quelques petits logements d'1 ou 2 pièces, pour répondre aux besoins des différents types de populations.

Le développement d'une offre d'habitat mixte s'appuie sur différentes stratégies de construction :

- **En fonction des opportunités, la commune déléguée peut opter pour des opérations de réhabilitations et de rénovations d'anciens bâtiments en particulier dans le centre du village. De telles opérations ont l'avantage de participer à la mise en valeur du patrimoine architectural de Saint-Mars-la-Jaille.**
- **De nouveaux petits collectifs peuvent être construits dans les secteurs d'extension et dans les dents creuses du centre-bourg. Si un effort architectural est fait concernant le volume, le bardage, les couleurs de façades et les plantations extérieures, les collectifs modernes peuvent parfaitement s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel d'un village.**
- **Le problème est que les collectifs ont tendance à s'ériger en hauteur plutôt qu'en largeur, alors que les grands volumes horizontaux sont plus fréquents dans notre paysage urbain (corps de ferme par exemple). C'est pourquoi, les maisons accolées s'intègrent mieux dans le tissu urbain.**

3. Changements apportés au PLU

La modification du dossier d'OAP

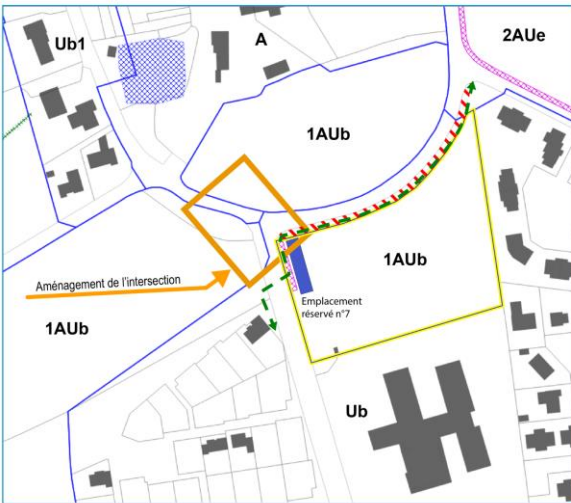
Le dossier d'OAP est modifié pour le secteur n°9, secteur Huguenots, afin d'ouvrir la zone au développement d'une offre de logements diversifiée et non seulement aux logements adaptés en complément de la maison de retraite existante. Les éléments de contexte et de diagnostic (fonctionnement urbain, enjeux et objectifs et contexte urbain et paysager) font l'objet de modifications. Concernant la programmation et les principes d'aménagement ils n'évoluent pas. Néanmoins, seul le scénario 1 est retenu. La densité de 20 logements / ha est transposable aux logements non adaptés aux personnes âgées.

OAP 9 - Secteur des Huguenots		Enjeux et objectifs sur le secteur :																						
Éléments de contexte, diagnostic																								
Zonage du PLU	1AUb	Fonctionnement urbain : L'urbanisation de ce secteur est stratégique au regard de sa situation afin de renforcer l'entrée nord du bourg. Cet aménagement permettra une extension de la maison de retraite avec la réalisation de logements adaptés.	> Le développement d'une offre de logements pour apporter une réponse à la tendance au vieillissement de la population .																					
Surface	1,14 ha		> Le réalisation de logements adaptés en complément de la maison de retraite existante.																					
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle		> La création de liaisons inter-îlots. > Le renforcement du maillage pour un meilleur partage de la voirie.																					
		CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER																						
		> Le secteur se situe au nord du bourg, à la jonction entre le tissu pavillonnaire et de plusieurs zones destinées à être urbanisées à court terme et à vocation d'habitats. > Dans le prolongement de la maison de retraite, cette opération vise à étendre l'établissement via la réalisation de logements adaptés.																						
		ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX																						
		> Le secteur se situe le long de la rue des Platanes et de la route de la Servière. Une desserte est possible via le carrefour aménagé au niveau de la maison de retraite. > Des liaisons douces permettent de relier les différents îlots. > Assainissement des eaux usées : Un réseau des eaux usées est présent au nord de la parcelle, sur la voie communale dite de la Servière. Attention, le réseau traverse également la parcelle.																						
Légende : <table border="0"> <tr> <td> Zonage du PLU</td> <td> Fonctionnement urbain</td> <td> Carrefour</td> </tr> <tr> <td> Secteur de l'OAP</td> <td> Equipement</td> <td> Occupation du sol</td> </tr> <tr> <td> Morphologie urbaine et typologie d'habitat</td> <td> Parking public</td> <td> Parcelle naturelle concernée par une OAP</td> </tr> <tr> <td> Habitat pavillonnaire (densité moyenne)</td> <td> Liaisons principales</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Habitat du hameau de la Servière</td> <td> Liaisons inter-quartiers</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Exploitation agricole</td> <td> Liaisons de quartier</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td> Liaisons douces</td> <td></td> </tr> </table>				Zonage du PLU	Fonctionnement urbain	Carrefour	Secteur de l'OAP	Equipement	Occupation du sol	Morphologie urbaine et typologie d'habitat	Parking public	Parcelle naturelle concernée par une OAP	Habitat pavillonnaire (densité moyenne)	Liaisons principales		Habitat du hameau de la Servière	Liaisons inter-quartiers		Exploitation agricole	Liaisons de quartier			Liaisons douces	
Zonage du PLU	Fonctionnement urbain	Carrefour																						
Secteur de l'OAP	Equipement	Occupation du sol																						
Morphologie urbaine et typologie d'habitat	Parking public	Parcelle naturelle concernée par une OAP																						
Habitat pavillonnaire (densité moyenne)	Liaisons principales																							
Habitat du hameau de la Servière	Liaisons inter-quartiers																							
Exploitation agricole	Liaisons de quartier																							
	Liaisons douces																							

Extrait du dossier d'OAP du PLU actuellement en vigueur



OAP 9 - Secteur des Huguenots
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

	Zonage du PLU		Accès
	Secteur de l'OAP		Elargissement prévu de la voie
	Emplacement réservé		Liaison douce à créer
	Zone humide		Bassin de rétention à aménager

PROGRAMME

Surface totale : 1,14 ha
Scénario 1
 Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logts/ha, soit 23 logements
 Formes urbaines préconisées : Habitat individuel et habitat intermédiaire
 Programmation : Secteur d'urbanisation prioritaire
Scénario 2
 Vocation principale : Equipements et services
 Programmation : Secteur d'urbanisation prioritaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

> Aucun accès ne se fera sur la route de la Servière.
 > Prévoir un accès principal via le carrefour aménagé sur la rue des Platanes.
 > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
 > Privilégier une implantation des constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest).
 > Veiller à une intégration paysagère des constructions, notamment le long de la route de la Servière.

Eaux pluviales : Aménagement d'un bassin de rétention, aérien ou enterré.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.

Extrait du dossier d'OAP du PLU actuellement en vigueur

OAP 9 - Secteur des Huguenots
Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUb
Surface	1,14 ha
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle

Fonctionnement urbain : L'urbanisation de ce secteur est stratégique au regard de sa situation afin de renforcer l'entrée nord du bourg. **Cet aménagement permettra une extension de la maison de retraite avec la réalisation de logements adaptés.** Ce secteur permettra d'apporter une réponse aux besoins en logements.



Légende :

	Zonage du PLU		Fonctionnement urbain		Carrefour
	Secteur de l'OAP		Equipement		Occupation du sol
	Emplacement réservé		Parking public		Parcelle naturelle concernée par une OAP
	Zone humide		Liaisons principales		
			Habitat pavillonnaire (densité moyenne)		
			Habitat du hameau de la Servière		
			Exploitation agricole		
			Liaisons inter-quartiers		
			Liaisons de quartier		
			Liaisons douces		

Enjeux et objectifs sur le secteur :

> Le développement d'une offre de logements **pour apporter une réponse à la tendance au vieillissement de la population diversifiée.**
 > **La réalisation de logements adaptés en complément de la maison de retraite existante.**
 > La création de liaisons inter-îlots.
 > Le renforcement du maillage pour un meilleur partage de la voirie.

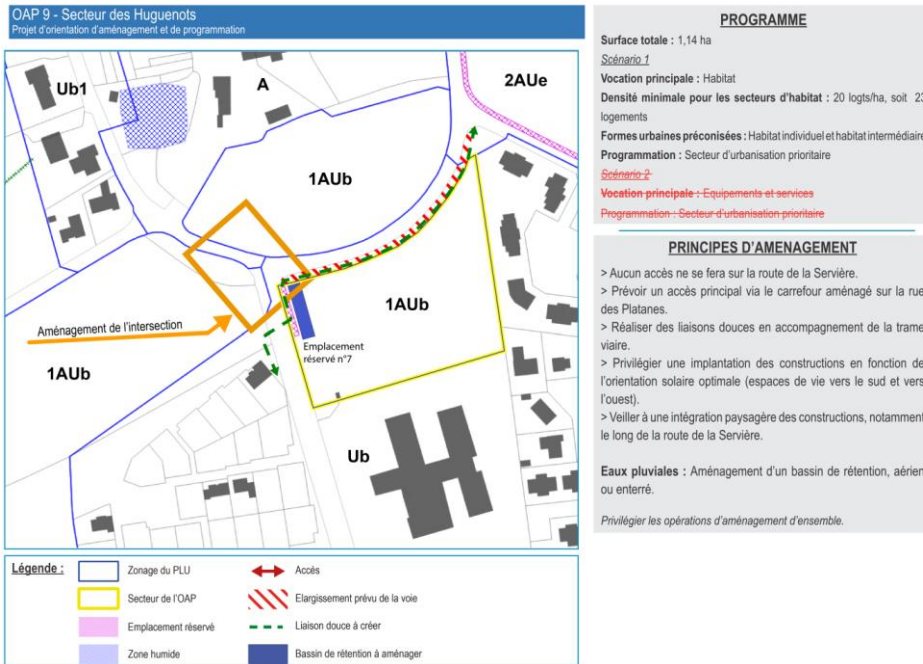
CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

> Le secteur se situe au nord du bourg, à la jonction entre le tissu pavillonnaire et de plusieurs zones destinées à être urbanisées à court terme et à vocation d'habitats.
 > Dans le prolongement de la maison de retraite, cette opération vise à **étendre l'établissement via la réalisation de logements adaptés** répondre aux différents besoins en logements.

ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

> Le secteur se situe le long de la rue des Platanes et de la route de la Servière. Une desserte est possible via le carrefour aménagé au niveau de la maison de retraite.
 > Des liaisons douces permettent de relier les différents îlots.
 > Assainissement des eaux usées : Un réseau des eaux usées est présent au nord de la parcelle, sur la voie communale dite de la Servière. Attention, le réseau traverse également la parcelle.

Extrait du projet du dossier d'OAP modifié



Extrait du projet du dossier d'OAP modifié

4. La prise en compte de l'environnement

L'article L.104-1 du code de l'urbanisme stipule que « *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

- 1° *Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° *Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 3° bis *Les plans locaux d'urbanisme ;*
- 4° *Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*
- 5° *Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales. »*

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de la présente modification simplifiée, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 19 avril 2022, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale. Cf. avis extrait de l'avis au sein du point de modification n°1.

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 modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan : les modifications apportées au dossier d'OAP visent à ouvrir la zone au développement d'une offre de logements diversifiée et non seulement aux logements adaptés en complément de la maison de retraite existante. Elle poursuit les orientations fixées au sein de l'axe 1 du PADD : « Accueillir de nouvelles populations en proposant une offre de logements diversifiée et en permettant la densification en milieu urbain et dans certains hameaux ».

Les éléments de programmations (dont la densité), pour le scénario 1 retenu, ne font pas l'objet de modifications.



Point de modification n°3 : correction d'erreurs matérielles

1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°3

Deux erreurs matérielles ont été identifiées dans le dossier d'OAP du PLU en vigueur :

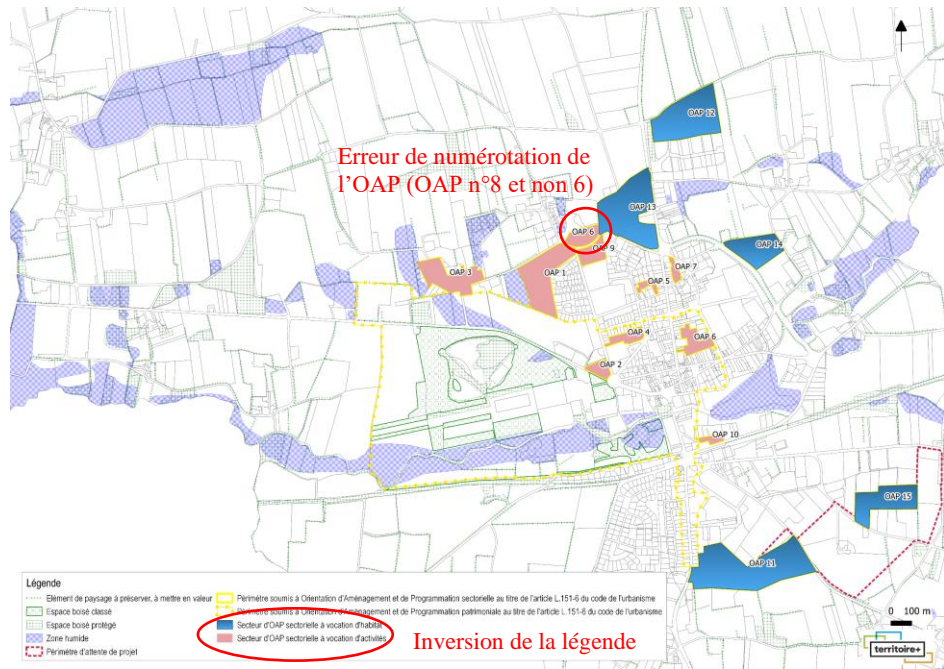
- Numérotation erronée sur le schéma d'aménagement pour l'OAP n°8 ;
- Légende inversée sur le schéma d'aménagement concernant la vocation des OAP sectorielles.

Il s'agit de les corriger.

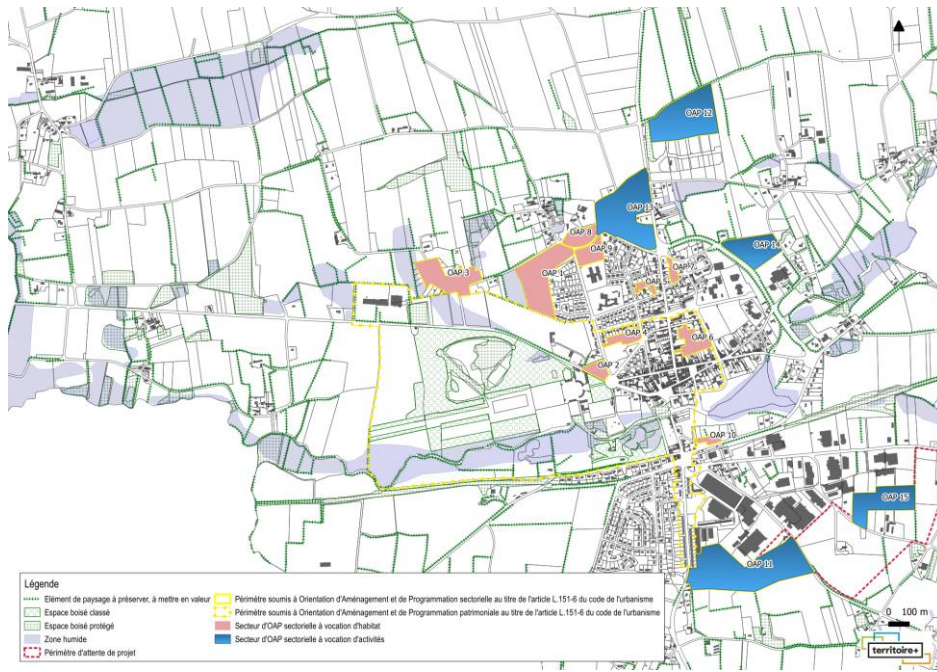
2. Changements apportés au PLU

La modification du dossier d'OAP

Le schéma d'aménagement figurant dans les éléments de contexte, préambule au dossier d'OAP du PLU en vigueur fait l'objet des 2 corrections mentionnées précédemment.



Extrait du dossier d'OAP du PLU actuellement en vigueur



Extrait du projet du dossier d'OAP modifié



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