

Révision allégée du PLU

1.Notice



SOMMAIRE

A – Introduction	2
B – Evolution du PLU	3
C – Constats	4
D – Impact sur l’environnement	4
Annexe : extrait du règlement de la zone Ub	7

A - Introduction

Située au Sud de Nantes au bord du Lac de Grand-Lieu, la commune de Saint Mars de Coutais fait partie de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique.

La commune a lancé la révision de son POS pour élaborer son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2010. Celui-ci a été soumis à l'avis des PPA et passé en commission CDPENAF ainsi qu'en commission des Sites. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la MRAe a donné son avis. Le Conseil a approuvé la révision du PLU le 2 mars 2017.

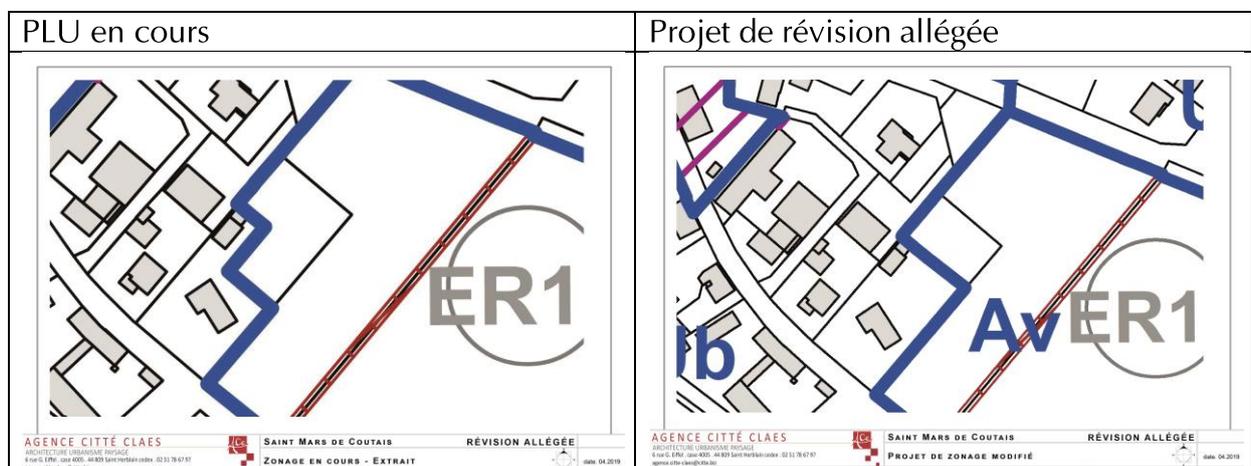
Lors de l'arrêt de la révision du PLU, la limite entre la zone Ub et Av, rue du Grand Pré, coupait un jardin en deux et ne reprenait pas l'ancien zonage à ce niveau. Au moment de l'Enquête Publique, le propriétaire a demandé que le trait soit décalé pour lui permettre de faire une annexe. Le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable à cette remarque et le Conseil Municipal a validé cette correction. Mais les plans n'ont pas matérialisé cette correction. Il s'agit d'une erreur matérielle que la présente procédure vise à corriger. Cette correction, touchant une zone agricole, la procédure de révision allégée doit être enclenchée. Ce nouveau zonage correspondra à l'ancien zonage et au jardin de la propriété cernée de haies.

Par délibération du 16 mai 2019, le Conseil Municipal a engagé la présente révision allégée.

Par courrier du 6 mai 2019, la MRAe est saisie d'une demande de cas par cas. Par courrier en date du 26 juin 2019 elle expose que cette procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

B – Evolution du PLU

La correction a pour effet de délimiter correctement la propriété. En effet, le trait de zonage entre la zone Ub et la zone Av ne reconduisait pas le zonage précédent du POS, et ne s'appuyait pas sur une limite cadastrale. La correction permettrait de faire une annexe qui s'affranchit du recul de 10 m minimum par rapport à la zone Av. Du fait de ce même recul, il n'y aurait pas de nouvelle maison.



C – Constats

La présente procédure de révision simplifiée n'est pas de nature à porter atteinte au PADD, ni à la consommation d'espace, ni à l'Agriculture pour les raisons suivantes :

- L'évolution du zonage ne permet pas de construire un nouveau logement mais uniquement une annexe pour son propriétaire
- La distance des constructions vis-à-vis de la zone Av sera respectée
- La partie qui repasse en zone Ub est le jardin du propriétaire : elle n'est pas à usage ni vocation agricole. De même, il n'y a pas de bâtiments agricoles à proximité, ni de périmètre de protection concerné. Il n'y a pas de vignes à ce niveau de la parcelle modifiée
- Ceci n'engendre pas de consommation d'espace car cette portion est déjà en jardin et permettra uniquement la construction d'une annexe

D'autre part, d'un point de vue environnemental, cette évolution ponctuelle du zonage n'est concernée par aucune protection environnementale. Elle n'engendre pas d'augmentation de la vulnérabilité du territoire ni l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques.

D – Impact sur l'environnement

- Le territoire est concerné par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement :

- Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB...) ?	- ZNIEFF de type 1 (n° 00001009) : "Lac de Grand-Lieu" - ZNIEFF de type 2 (n°11600000) : "Vallée et marais du Tenu en amont de Saint Mars de Coutais" - ZNIEFF de type 2 (n°1053000) : "Forêt de Macheoul" - ZICO : "Lac de Grand-Lieu" (n° PL04) - Natura 2000 : ZSC (FR5200625) et ZPS (FR5210008) du "Lac de Grand-Lieu" sur les versants Ouest (vers le lac) et Nord (aval Tenu et Acheneau).
- Des zones humides (sources des inventaires) ? des zones de captage d'eau potable ? (préciser si captage prioritaire Grenelle)	- Zone humide Convention Ramsar "Lac de Grandlieu" - Zone Humide d'Importance Nationale (ZHIN) " Lac de Grandlieu" - Commune disposant d'un inventaire local des zones humides et d'un inventaire local des cours d'eau de 2013 reportés au zonage du PLU - Pas de captage d'eau potable
- Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (régionale, supracommunale) ?	- Commune concernée par la TVB du SRCE et celle du SCoT du Pays de Retz - Commune située à l'entité écologique régionale du "Plateau de Retz et lac de Grand-Lieu" - Présence de 4 réservoirs de biodiversité et plusieurs corridors écologiques : - le réservoir humide du "Lac de Grand-Lieu", - les réservoirs biologiques des rivières du Tenu et de l'Acheneau, - le réservoir des "Milieux humides du Tenu", - le réservoir boisée de la "Forêt de Macheoul", - des corridors aquatiques correspondant au chevelu hydrographique, - un corridor humide potentiel "Vallée du Tenu", - deux corridors potentiels entre le réservoir du "Lac de Grand-Lieu" et le réservoir du "Bocage du Pays de Retz", via la vallée du Tenu.
- Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (zones d'expansion des crues, carrières...) ?	Le risque naturel principal est celui d'inondations du Lac de Grand Lieu et de la vallée du Tenu (Atlas des Zones Inondables 2009) Pas de risque technologique notable sur la commune
- Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP...) ?	- Site classé le 24 août 1982 "Le Lac de Grand-Lieu et ses abords" (44 SC 49 a) - Sites inscrits le 31 août 1989 "32 ensembles bordant le lac de Grand-Lieu" (44 SI 49 b)

- Impact sur les territoires limitrophes :
 - Le projet de révision allégée du PLU n'aura pas d'incidence sur les territoires limitrophes.
Il ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation.
Son objectif est, dans le respect du PADD, de corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage en un point du secteur aggloméré.
- Impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité :
 - En matière d'urbanisation dans la zone du bourg, le projet de révision allégée du PLU prévoit l'extension limitée (399 m²) de la zone Ub sur une partie déjà artificialisée (jardin) et non viticole de la zone Av (Recalage de la limite comme au POS précédent). Cette correction permettrait la réalisation d'une annexe mais pas d'une nouvelle maison compte tenu de la règle en vigueur de recul de 10 mètres minimum par rapport à la zone Av. Le projet à ce niveau est donc sans conséquence pour les espaces agricoles concernés.
- Impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux :
 - Aucun point de la révision allégée du PLU n'est de nature à impacter directement ou indirectement les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux, ceux-ci étant protégés en zones N.
La commune est directement concernée par le réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS) ; le projet de révision allégée du PLU (ne touchant aucune zone N) n'aura aucune incidence directe sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites (ni des ZNIEFF, ZICO et zones humides du territoire).
Potentiellement susceptible d'impacter indirectement ces sites par le biais de flux aquatique (EU, EP), le projet de révision allégée ne prend ou ne modifie aucune des règles déjà en vigueur, ce qui n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites. Le projet n'aura donc aucune incidence sur les sites Natura 2000.
- Impact sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales
 - Le projet de révision allégée du PLU sera sans incidence sur les paysages urbains et naturels de la commune.
- En matière de risques naturels et technologiques / En matière de prévention et de réduction des nuisances :
 - Le projet de PLU n'augmentera pas la vulnérabilité du territoire, ni l'exposition des populations aux risques et nuisances naturels ou technologiques.

- En matière de déplacement et de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre :
 - Le projet de révision allégée du PLU ne concerne pas les questions de mobilité, ni celles de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre ou de promotion des énergies renouvelables.

Annexe : extrait du règlement de la zone Ub

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées. Les nouvelles installations commerciales et artisanales sont interdites.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux ou non.
- 1.2 La création de commerces et l'extension des bâtiments des activités existantes
- 1.3 La création d'activité artisanale et l'extension des bâtiments des activités existantes
- 1.4 Les installations classées.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Le stationnement des caravanes ou camping-car autre que celui mentionné à l'article Ub 2.
- 1.7 Les terrains de caravane et de camping.
- 1.8 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10 Les dépôts à l'air libre de toutes sortes, tel que véhicules usagés, ferrailles, matériaux divers et déchets.
- 1.11 Les démolitions de constructions n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé ainsi que les démolitions de murs et murets n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir accordé.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.2 Le changement de destination ou d'affectation des constructions existantes de garage à condition et que le nombre de places de stationnement exigible pour le logement auquel est ou était rattaché le garage, soit toujours existant suite au changement de destination ou d'affectation, sur l'unité foncière.
- 2.3 Le stationnement de caravanes ou camping-car à condition d'être non occupées, et limité à une caravane par logement principal sur la même unité foncière, et à condition de ne pas être visible hors de l'unité foncière
- 2.4 La création de logement par construction neuve ou changement de destination à condition de respecter une distance de 10 m minimum par rapport à la limite de la zone Ac ou Av la plus proche.

2.5. La démolition est accordée à condition :

- soit de concerner une construction ou un élément du petit patrimoine menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité ou sécurité publique, portant atteinte à la réalisation/rénovation d'un équipement d'intérêt général, ou frappée d'alignement ;
- soit de concerner une construction ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire datant d'avant le milieu du XXème siècle et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit de concerner une construction présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie globale, l'aspect global et la trame globale des ouvertures ;
- soit de ne pas concerner un mur ou muret en pierre sauf s'il s'agit de le démonter car il menace de s'effondrer, pour le reconstruire à l'identique, ou si cela a pour objectif de créer ou déplacer un accès jugé dangereux dans son positionnement actuel.
- de ne pas concerner un élément du petit patrimoine visible depuis l'espace public (puits, calvaire, four, moulin...).

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 - Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'accès doit être 4m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès. En cas de division parcellaire, l'ensemble des accès aux constructions existantes et futures, doit être de 4m minimum de large sur toute la profondeur de l'accès.
- 3.1.2 Toute autorisation peut également être refusée sur des terrains dont les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 - Voirie :

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de plate-forme : 6 mètres
- 3.2.2 Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés de faire aisément demi-tour soit 12m minimum de diamètre.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée par le réseau collectif d'eau potable.

4-2 - Eaux usées domestiques :

Toute construction desservie par l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4-3 - Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est admis. Il doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

4-4 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un système d'infiltration adapté. Les eaux peuvent aussi être collectées et réutilisées sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont sous la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4-5 - Electricité - téléphone - télédistribution :

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés quand le réseau principal correspondant est enterré
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans Objet

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait minimum de :

- 25m par rapport à l'axe des RD 264 et 64 hors zone agglomérée
- 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6-2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en

bon état ayant une implantation différente, le recul doit être au minimum égal au recul de la construction existante, sauf le long des RD hors zone agglomérée ;

- lorsque le projet de construction porte sur une parcelle d'angle, l'implantation sur la voie secondaire sera autorisée à partir de 2 m, sauf le long des RD hors zone agglomérée ;

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à 0 ou 3 m minimum ;

- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un carport ou un préau, l'implantation sera autorisée à l'alignement ou en retrait, sauf le long des RD hors zone agglomérée ;

- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante, le recul doit être au maximum égal au recul de la construction existante ;

- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens en harmonie avec les constructions existantes ;

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation ou à la gestion de la voirie ou des services publics. L'implantation sera autorisée à 7 m minimum de retrait le long des RD hors zone agglomérée et à 1 m minimum de retrait le long des autres voies.

6-3 Toute construction nouvelle doit respecter une zone de protection de 100 mètres autour des équipements de station d'assainissement conformément au plan de zonage.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées dans les conditions suivantes.

- Par rapport aux limites aboutissant aux voies :
 - soit d'une limite à l'autre.
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.
 - soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales 3 mètres.
- Par rapport aux autres limites :
 - en limite séparative ou en retrait pour les parties de construction de 3.5m maximum de haut à l'égout de toit,
 - en recul de 3m minimum pour les parties de construction de 3.5m maximum de haut à l'égout de toit,
 - en recul de 6m minimum pour les autres parties de construction

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'isolation thermique ou acoustique ou à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou de l'habitabilité d'un logement, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, sauf pour l'hébergement ou le logement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, pour lequel la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures, soit R+2+C.

Des hauteurs différentes pourront être imposées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une hauteur différente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes.
- la qualité des matériaux.
- l'harmonie des couleurs.
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite.

11.2 Toitures :

Aucune prescription n'est définie quant à la nature de la couverture et à la pente des toitures.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Les clôtures bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets des réseaux publics.

11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 mètre de hauteur.

11.3.3 En limites séparatives, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur.

11.3.4 En limites de zones naturelles ou agricoles

- par un mur de 0,20m de haut maximum, surmontée ou non d'un grillage, le tout de 2,00 m maximum de haut, doublé d'une haie
- par un grillage d'2,00 m maximum de haut doublé d'une haie
- par une haie

11.3.5 Les murs et murets de clôture doivent être conservés. Ils peuvent être partiellement ou totalement démolis s'ils répondent aux conditions de l'article 2

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Il est exigé :

- Création de nouveau logement par construction neuve ou changement de destination : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- Création de nouveau logement par division de construction ou de parcelle : 2 places de stationnement extérieur, le garage ne comptant pas. L'obligation d'avoir le nombre de places de stationnement est applicable à tous les logements préexistants ou créés.
- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.
- Etablissements divers :
 - Structure d'hébergement : 1 place minimum par logement ou 1 place minimum par chambre
 - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
 - Restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
 - Hôtel-Restaurant la norme la plus contraignante est retenue.
 - Etablissement d'enseignement du 1er degré : 1 place de stationnement par classe et une aire abritée pour les deux-roues.
 - Etablissements d'enseignement du 2e degré : 2 places de stationnement par classe et une aire abritée pour les deux-roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies doivent être constituées de plusieurs essences.

Le terrain sera constitué d'au moins 40% de surface perméable.

Création d'espaces verts communs :

- Opération de plus de 5 logements : 10% d'espaces verts, espaces pouvant accueillir les ouvrages de gestion hydraulique à condition d'être traités en espaces paysagers

ARTICLE Ub 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.