



Modification du PLU

1. Rapport



SOMMAIRE

A – Introduction	2
-------------------------	----------

B – Evolution du règlement	3
-----------------------------------	----------

C – Evolution du zonage et servitude	5
---	----------

D – Constats	8
---------------------	----------

E – Impact sur l’environnement	8
---------------------------------------	----------

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. Il a été approuvé le 2 mars 2017.

Par délibération du 16 mai 2019, le Conseil Municipal a engagé la présente révision allégée pour corriger une erreur matérielle.

Depuis la révision du PLU, plusieurs dossiers ont été instruits au regard du nouveau règlement. Il s'avère que celui-ci nécessite quelques ajustements pour faciliter ou éclaircir l'instruction. D'autre part, l'évolution des projets de la commune nécessite deux corrections ponctuelles du zonage du bourg. Enfin, la servitude A2 liée au site inscrit et classé ayant évolué, elle est mise à jour dans le PLU.

Par courrier du 21 mai 2019, la MRAe est saisie d'une demande de cas par cas. Par courrier en date du 11 juillet 2019, elle expose que cette procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

B – Evolution du règlement

Le tableau suivant expose les raisons de l'évolution du règlement. Le stabiloté jaune donne le nouveau texte, le stabiloté jaune barré présente le texte supprimé. Le texte non stabiloté est inchangé.

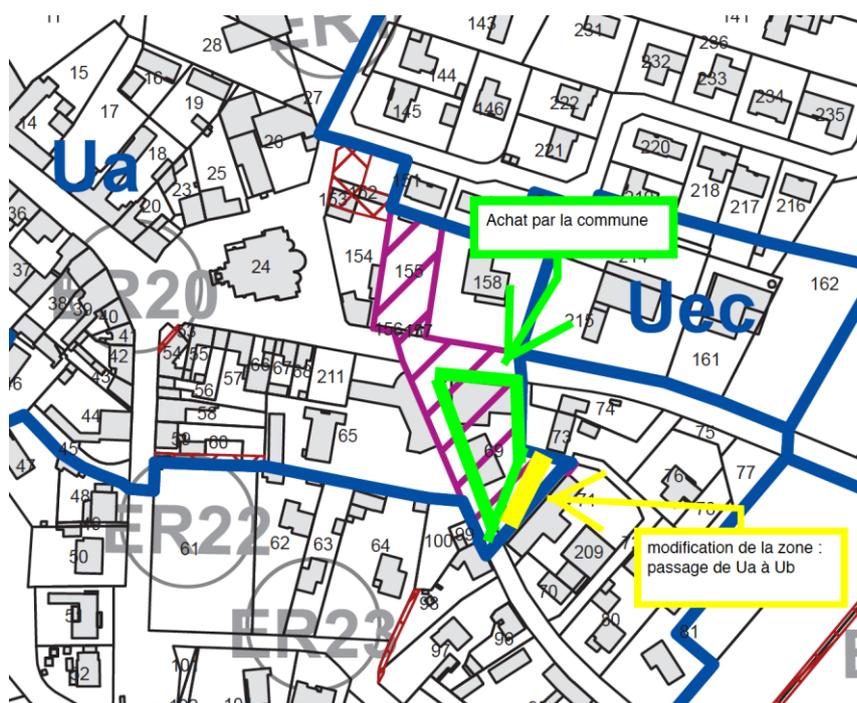
DEMANDES	EVOLUTION
<p>Zone A - Art. 11.3</p> <p>Afin d'uniformiser les règles des clôtures, le règlement de la zone Ah est repris en zone A.</p> <p>De plus, il sera précisé que ne sont concernées que les clôtures agricoles</p>	<p>« 11.3.2 En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant 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. »</p>
<p>Zone A - Art. 12</p> <p>Réglementer le nombre de stationnement : dans la pratique, l'absence d'obligation pose problème car le stationnement se fait sur la voie. Donc la commune fait évoluer la règle pour être comme en zone Ah.</p> <p>De même, en zone A et Ah, est émise la possibilité d'avoir des stationnements déportés, comme en zone Ub par exemple. Il faut par contre que le terrain est perdu sa vocation agricole.</p>	<p>« Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. » <p>« 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 et ayant perdu son usage agricole, 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. »</p>
<p>Zone A - Art. 12</p> <p>Est donnée la précision suivante en zone A et en zone Ac</p>	<ul style="list-style-type: none"> « Jusqu'à 120 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 40 m² maximum de surface plancher ou emprise au sol au-delà de 120 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher de l'existant sans pouvoir dépasser 60m² de surface plancher ou d'emprise au sol »
<p>Zone 1AUh - Art. 11.2</p> <p>La première tranche de la ZAC interdit les clôtures en façade. Ainsi, changer la règle n'a pas de conséquence sur la première tranche. Par contre, reprendre en 1AUh la règle de la zone Ub permet d'encadrer les autres tranches de la ZAC.</p>	<p>11.1.1 « En façade, elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et ne doivent pas dépasser 1,80m 2,20 mètres de hauteur avec une partie pleine limitée à 1 mètre de hauteur. »</p>
<p>Zone Ac - Art. 8</p> <p>Par souci de cohérence, la zone Ac</p>	<p>Le règlement de la zone Ac reprend la même règle que la zone A et Av</p> <p>« Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la</p>

<p>reprend la même règle que la zone A et Av.</p>	<p>construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15 25 m maximum de la construction principale. »</p>
<p>Zone Ah - Art. 2.4 En Ub, 1AUb et Ah, la règle est corrigée car le recul est bien un recul minimum et non un recul stricte.</p>	<p>2.1 « 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 A, Ac ou Av la plus proche. »</p>
<p>Zone Ah - Art. 2.6 La correction est faite pour bien inclure les garages dans les surfaces.</p>	<p>2.2 « La construction d'annexes liées aux habitations existantes, à condition d'être sur le même îlot de propriété, d'être de 40m² maximum d'emprise au sol surface de plancher, et que le point le plus proche de cette annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 15m au plus de la construction principale »</p>
<p>Zone Ah - Art A4 Le règlement est corrigé car il manque le paragraphe sur l'électricité.</p>	<p>« 4.5 Electricité : Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Ah 1 sont interdits. »</p>
<p>Zone Ah - Art.7 Le texte est corrigé afin de bien préciser la règle, comme c'est le cas en zone Ub.</p>	<p>« Par rapport aux autres limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative ou en retrait pour les parties de construction de 3.5m maximum 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 »
<p>Zone Ah - Art. 9 La formulation est revue pour être en cohérence avec l'article 2.6.</p>	<p>Ceci est fait en cohérence avec l'article 2.6 « Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum d'emprise au sol. »</p>
<p>Zone Uap - Art 10 La rédaction évolue pour permettre de vrais rehaussements car sur la zone Uap, il y a des constructions très basses (2,50 m de haut sur une unité foncière).</p>	<p>10.2 En secteur Uap, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions existantes sans dépasser la hauteur de la construction patrimoniale la plus haute au faitage. Elles ne pourront pas être plus hautes que la construction patrimoniale la plus haute du secteur Uap de l'unité foncière</p>

C – Evolution du zonage et servitude

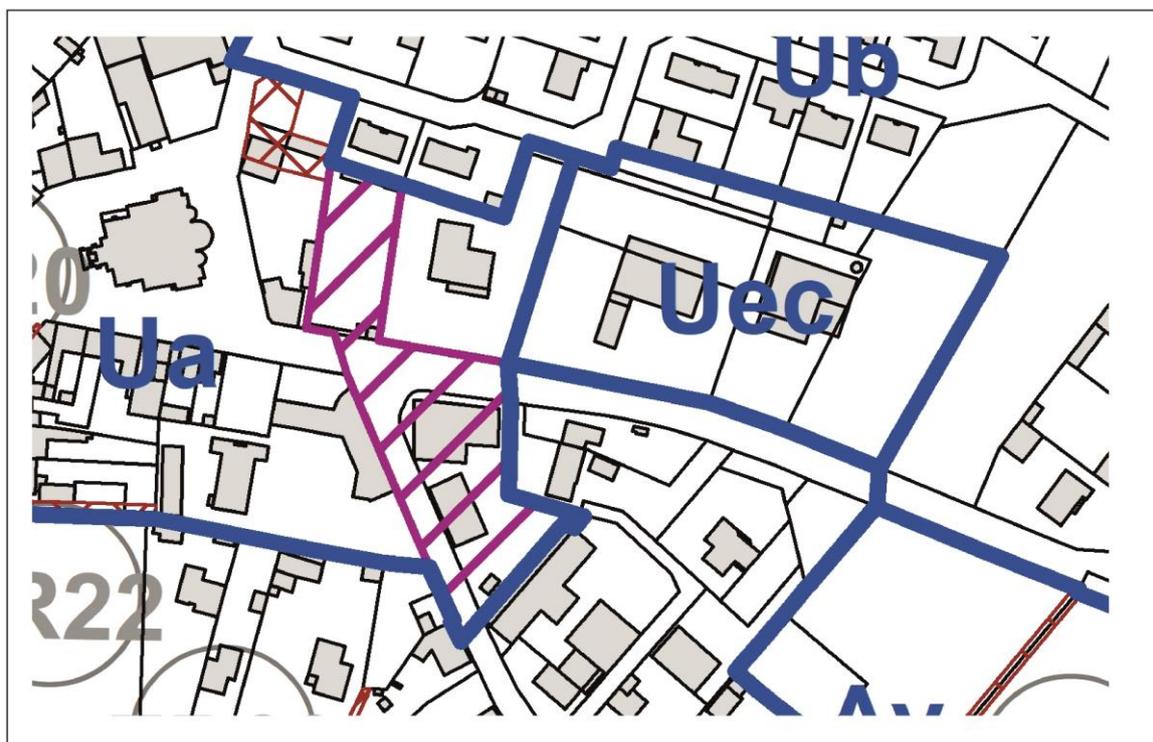
Lors de la révision, la limite entre la zone Ub et Uec a été mal positionnée. Celle-ci est recalée pour bien permettre un usage privatif des jardins de maisons.

Toujours dans le centre bourg, la commune a décidé d'acquérir les bâtiments situés à proximité immédiate de la mairie (périmètre vert), il resterait donc une partie (en jaune) qui resterait aux vendeurs. Cette petite pointe se trouve ainsi isolée en zone Ua. Dans un souci de cohérence, cette dernière passe donc de la zone Ua à la zone Ub avec réduction à ce niveau de la servitude à projet.



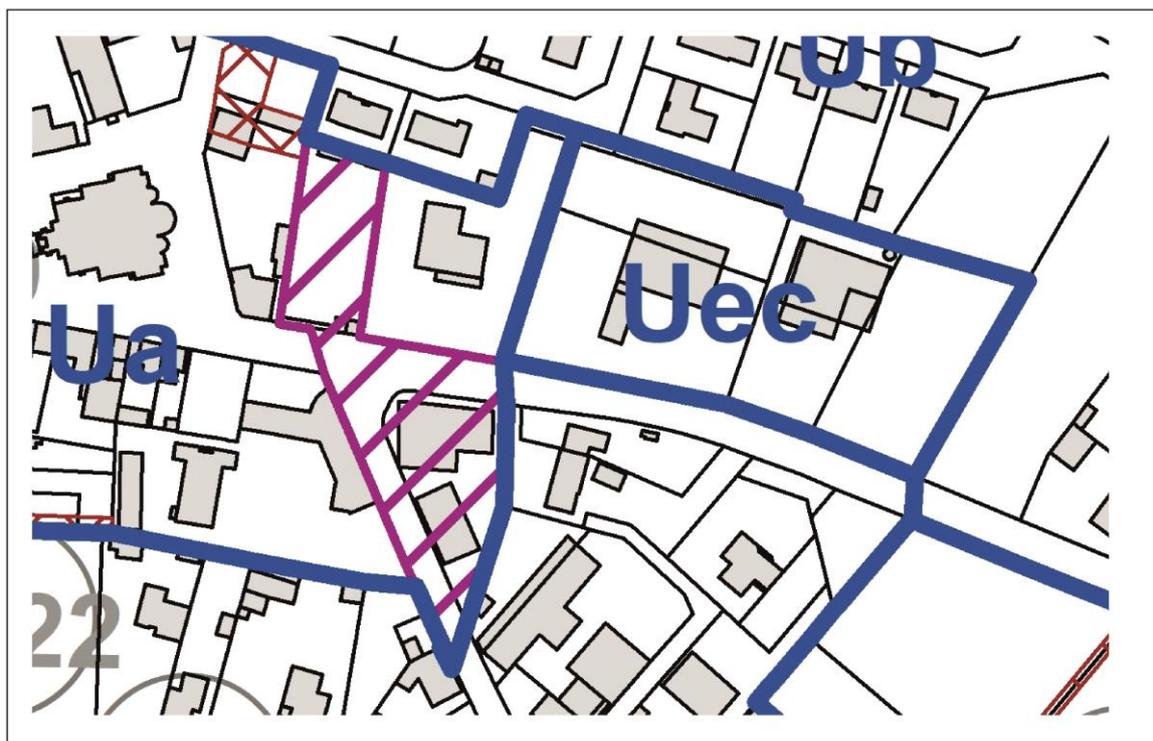
	PLU en cours	PLU modifié	delta
Ua	5ha51	5ha47	-0ha04
Ub	58ha82	58ha98	+0ha16
Uec	0h85	0ha73	-0ha12

PLU en cours



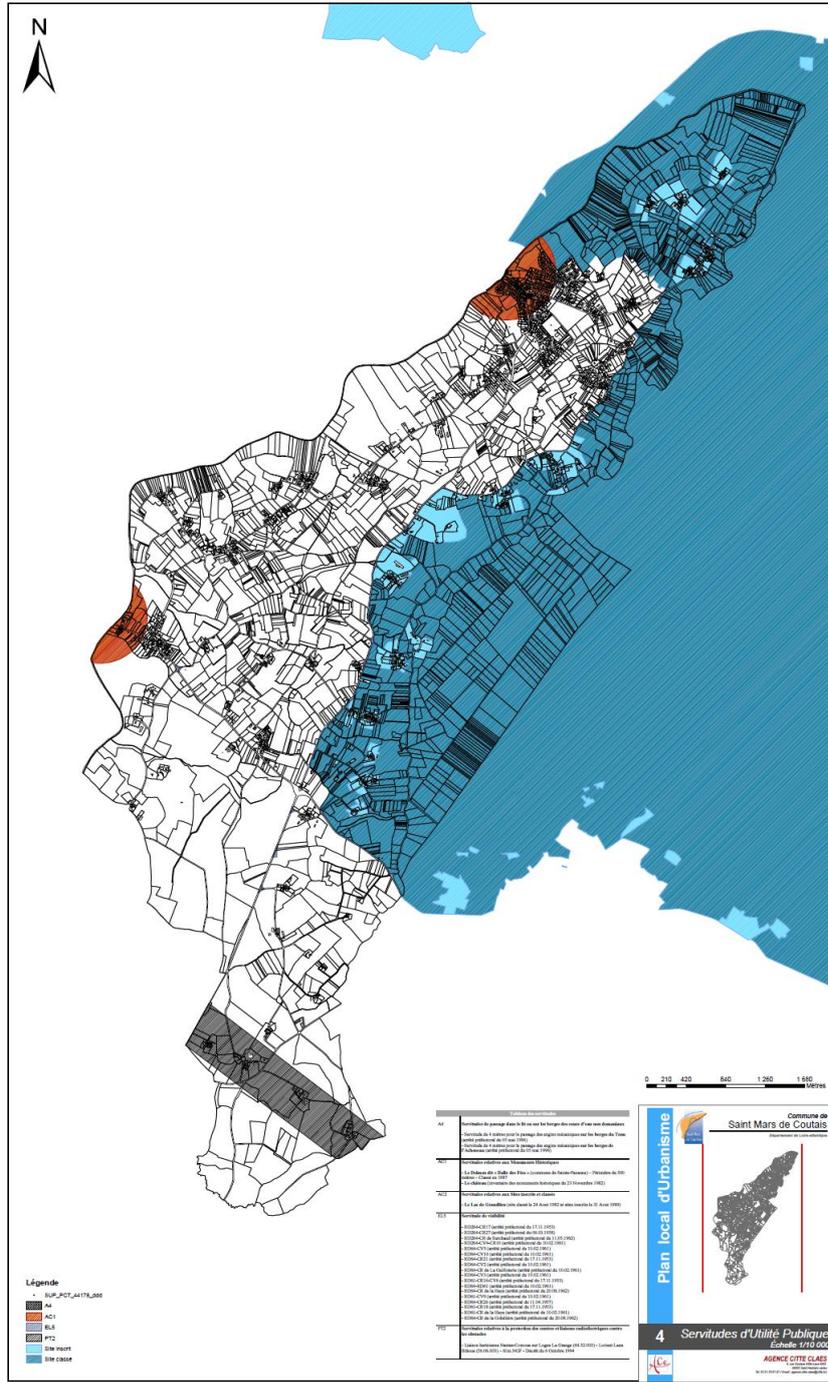
AGENCE CITTÉ CLAES ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE 6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97 agence.citte-claes@citte.biz		SAINT MARS DE COUTAIS	MODIFICATION DU PLU
		ZONAGE EN COURS - EXTRAIT	 date. 04.2019

PLU modifié



AGENCE CITTÉ CLAES ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE 6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97 agence.citte-claes@citte.biz		SAINT MARS DE COUTAIS	MODIFICATION DU PLU
		PROJET DE ZONAGE MODIFIÉ	 date. 04.2019

La servitude AC2 est mise à jour d'après les données disponibles et actualisées sur le site SIGLoire : Intégration des géométries numérisées à l'échelle cadastrale pour les sites classés de la Loire-Atlantique (44)



D – Constats

La présente procédure de modification soumise à enquête publique 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 ponctuelle du règlement permet de préciser certains points et s'assurer de la bonne application du droit à construire, il lève toute ambiguïté sans augmenter le droit à construire, voir au contraire.
- L'évolution du périmètre à projet ne porte pas atteinte aux zones agricole et naturelle, elle ne change pas non plus l'économie du projet de PLU.
- La mise à jour de la servitude va dans le sens d'une meilleure application du droit et de la protection des espaces.

E – 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 Machecoul" - 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 Machecoul", - 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 modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les territoires limitrophes.
Il ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation.

Ses objectifs sont, dans le respect du PADD, d'ajuster ponctuellement le règlement écrit, le plan de zonage du secteur aggloméré, et de mettre à jour de la servitude AC2 Sites inscrits – Sites classés.

- Impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité :
 - En matière d'urbanisation dans les hameaux et bâtis isolés en zones A et Ac, le projet de modification du PLU précise la rédaction des articles 2 pour les extensions mesurées des constructions existantes : « Surface plancher ou emprise au sol :
 - maximale de 40 m² (si SP bâtie < 120 m²)
 - maximum 1/3 de plus sans dépasser 60 m² (si SP bâtie > 120 m²). »En matière de réalisation d'annexes en zone de hameaux Ah (constructibles en dents creuses), la correction précise que les annexes auront une emprise au sol maximale de 40 m².
En zone Ac, la correction d'une erreur matérielle à l'article 8 fixe bien à 15 m et non à 25 m la distance entre construction et annexe.
Les conséquences du projet à ces niveaux sont donc favorables à la limitation du mitage et de la consommation des espaces agricoles.
Enfin, le projet de modification de PLU précise qu'aux articles 2 des zones Ub et Ah le recul de constructibilité de 10m par rapport aux zones A, Ac et Av est minimal et non strict. Les conséquences du projet à ce niveau sont donc favorables à l'agriculture.
- Impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux :
 - Aucun point de la modification 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. Les règles modifiées (décrites au paragraphe précédent) sont favorables à la limitation du mitage ; par conséquent, leurs incidences sont favorables à la préservation de la trame verte et bleue de la commune.
La commune est directement concernée par le réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS) ; le projet de modification 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 modification 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.
- En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel :

- Dans la zone du bourg, le projet de modification du PLU prévoit le juste repositionnement de la limite Nord de la zone économique Uec par rapport à la zone d'habitat Ub, afin d'exclure les jardins de la zone économique. Le projet à ce niveau est donc favorable au paysage urbain. A l'Est de la mairie, l'ajustement de la limite entre la zone Ua et Ub sera sans conséquence pour le paysage urbain. La précision à l'article 7 de la zone Ah concernant la référence à l'égout de toit (facilitant l'instruction des permis) est sans incidence sur le paysage. En secteur Uap (secteur patrimonial du bourg), la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec celle du bâti patrimonial environnant. La notion d'unité foncière posant problème dans l'application de la règle, la rédaction de l'article 10.2 évolue pour permettre de vrais rehaussements, car sur la zone Uap, il y a des constructions très basses (2,50 m de haut sur une unité foncière). L'objectif de préservation de l'identité patrimonial est bien maintenu. En zones A et 1AUh (zac), les clôtures en façade ne devaient pas dépasser respectivement 2 m et 2,2 m. La commune souhaite à travers la modification du PLU que les clôtures soient plus basses (1,80 m maximum) et avec une partie pleine limitée à 1 m de haut ; cela contribuera à une meilleure « aération paysagère » du tissu bâti. Le projet de modification profite également de la procédure d'évolution du PLU pour mettre à jour le plan de servitudes avec l'actualisation des couches SIG concernant les sites inscrits et classés (servitude AC2) ; en effet, leurs emprises géométriques numérisées à l'échelle cadastrale sont dorénavant disponibles sur SIGLoire. Comme actuellement avec le PLU en vigueur, ces servitudes supra-communales continuent de s'appliquer et de produire leurs effets sur la préservation des secteurs emblématiques ayant justifié leur classement ou leur inscription. L'actualisation du plan des servitudes est donc sans incidence sur la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune. A noter que de cette actualisation, ne s'en suit pas une mise à jour des zonages du PLU concernant les hameaux constructibles (STECAL Ah) ou non constructibles (en zones A, Ac). Pour tous les hameaux, les critères de définition, délimitation et constructibilité, justifiés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, résultent en effet d'une analyse multicritères ne se limitant pas au seul caractère inscrit ou classé pour chaque hameau.
- En matière de risques naturels et technologiques, de prévention et de réduction des nuisances :
 - Sur l'ensemble des points modifiés, le projet de PLU n'augmente 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 modification ne concerne pas les questions de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre ou de promotion des énergies renouvelables.

En matière de déplacement, le projet revoit les règles de stationnement dans les hameaux, car dans la pratique, l'absence d'obligation pose problème en zone A, le stationnement se faisant sur la voie. L'article A

12 est donc revu pour être comme en zone Ah : 2 places de stationnements extérieurs exigées.

De même, en zones A et Ah, est remise à l'article 12 la possibilité d'avoir des stationnements déportés à moins de 50 mètres (dans la même zone) à condition de justifier l'impossibilité de les réaliser sur l'assiette du projet. Par ces modifications, la commune entend limiter les stationnements sur voies.