

## VOLET N° 4

**J**USTIFICATIONS DU P.A.D.D  
ET DES DOCUMENTS  
RÈGLEMENTAIRES

- 4.1 - **J**USTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS  
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 199
- 4.2 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION  
DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT PAGE 221
- 4.3 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS  
APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.O.S. PAGE 287
- 4.4 - **C**OMPATIBILITÉ DU P.L.U. AVEC LA  
RÉGLEMENTATION ET LES DOCUMENTS DE  
PORTÉE SUPÉRIEURE PAGE 307
- 4.5 - **J**USTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION  
DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES,  
NATURELS ET FORESTIERS PAGE 317

**S  
P  
1  
2  
3  
4**

## Introduction

### **Article R. 123-2-1 Code de l'urbanisme :**

*" Le rapport de présentation : [...]*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2;*

*En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."*

Les lois "Solidarité et Renouveau Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente le projet communal. Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- la présentation des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S. applicable sur la commune,
- la compatibilité du P.L.U. avec les réglementations et documents de portée supérieure.



## 3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Julien de Concelles intègre l'ensemble des dimensions devant être traitées dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme conforme aux dispositions de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 en les articulant autour de deux grandes orientations majeures :

- faire du patrimoine communal (naturel, paysager, bâti) une composante du projet communal,
- s'appuyer sur le projet de développement de la commune pour créer une offre d'accueil adaptée et diversifiée sur le territoire.

*Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme*

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet qui régira l'aménagement du territoire communal durant les 10 prochaines années.



La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St-Julien de Concelles a été menée en lien avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

#### **Qu'est ce que l'A.E.U. ?**

La démarche AEU vise à placer l'environnement comme élément fondateur du projet d'urbanisme.

Elle permet d'intégrer la dimension environnementale à chaque étape d'un projet urbain. C'est une démarche qui conduit à des arbitrages dans lesquels l'environnement intervient, non pas comme une contrainte, mais comme un élément fondateur.

L'A.E.U. peut s'appliquer à des projets de diverses natures. Cependant, elle a surtout vocation à accompagner l'élaboration des documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, et à des projets d'opération urbaines (lotissements, ZAC, etc.)

#### **Quels bénéfices?**

Un bénéfice direct : la qualité environnementale. La mise en œuvre d'une A.E.U. se traduit par une amélioration globale de la qualité environnementale d'un projet urbain.

Un bénéfice indirect : L'A.E.U. offre un terrain propice à la mise en œuvre des principes de développement durable : participation (éclairer les choix, partager des attentes,...), transversalité (mettre en évidence les interactions entre les domaines environnementaux...), solidarité (réduire les inégalités d'accès aux déplacements, à l'énergie, ...).

Elle produit des effets qui dépassent la seule qualité environnementale.

#### **Comment s'exprime-t-elle?**

Elle conduit à interroger en permanence le projet urbain au regard des dimensions du développement durable (environnement, économie, social).

Elle a notamment conduit à la réalisation d'ateliers de réflexions visant à réunir élus et techniciens/professionnels sur des thématiques variées telles que le paysage, l'eau, la biodiversité, les déplacements, la gestion des déchets, etc.

Elle n'a pas pour objectif de se substituer aux réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du P.A.D.D. mais de les enrichir par un jeu de questions :

- ◆ Quel site préférentiel à urbaniser ?
- ◆ Comment utiliser au mieux l'espace disponible ?
- ◆ Quelles formes urbaines retenir ?
- ◆ Quelles typologies d'habitat choisir ?
- ◆ Quelle place doit-on réserver aux piétons et aux cyclistes ?
- ◆ Quels sont les éléments naturels ou urbains pouvant

constituer un enjeu en faveur du développement durable du territoire ?



# PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET PAYSAGERS

Pour les élus, le cadre agricole et naturel communal doit servir d'appui à la construction du projet urbain.

Il doit permettre d'en définir les limites et d'assurer son intégration dans un contexte périurbain, qui induit une pression foncière forte et des menaces accrues sur les espaces remarquables du territoire et ainsi sur le cadre de vie communal.

## LA PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE

### Synthèse du diagnostic

La commune de St-Julien de Concelles recensait, en 2010, 52 exploitations agricoles professionnelles sur son territoire. Par ailleurs, quelques exploitations implantées sur le territoire de communes limitrophes valorisent d'importantes surfaces agricoles sur le territoire communal.

L'activité est exclusivement tournée vers des activités végétales (maraîchage, viticulture, pépinières, arboriculture). Ceci induit des paysages très particuliers marqués notamment par les volumes importants des serres et grands abris plastiques dans la vallée de la Loire.

A l'instar de la tendance nationale, le nombre d'exploitations sur St-Julien a fortement reculé durant les dernières années. Ainsi, 90 exploitations agricoles ont disparu durant les 16 dernières années.

Les raisons de ce recul sont nombreuses. Certaines sont conjoncturelles (crise alimentaire, renforcement des structures par regroupement, etc.), d'autres sont liées au contexte local (accroissement de la pression urbaine en périphérie de l'agglomération nantaise induisant une réduction progressive de l'espace agricole, accroissement des populations en zone rurale induisant des contraintes pour le développement de certaines exploitations et des conflits d'usage).

Afin de définir un cadre commun permettant la prise en compte de l'activité agricole sur l'ensemble du département de la Loire-Atlantique, une charte « Agriculture et aménagement du territoire » a été adoptée. Elle comporte notamment un volet viticole et un volet maraîcher (en cours) destiné à prendre en compte les spécificités de ces activités.

Le rôle de l'activité agricole sur le territoire est essentiel tant pour des raisons alimentaires que pour des raisons de gestion de l'espace. L'agriculture assure en effet l'entretien de l'espace et des paysages.

### Enjeux

- porter les ambitions nationales et locales en matière de préservation des espaces agricoles,

- au-delà des aspects conjoncturels, s'assurer que les choix faits par la collectivité en matière de développement urbain ne contribue pas à remettre en cause le devenir des exploitations.

### **Choix retenus dans le PADD**

Les orientations mises en œuvre dans le P.A.D.D. contribuent à répondre aux enjeux agricoles identifiables sur le territoire :

- **Le renforcement des structures agricoles**

La réglementation locale doit être adaptée pour assurer au maximum le maintien et le développement de l'économie agricole tant par la création et le renforcement des structures agricoles que par la diversification de cette économie pour des activités situées dans son prolongement au sens du code rural.

- **La gestion des contraintes au développement des exploitations**

Le développement des exploitations est fortement lié à leurs possibilités de création de nouveaux bâtiments dans les sites d'exploitation.

Celles-ci peuvent cependant être entravées du fait de la présence de non agriculteurs à proximité immédiate des exploitations induisant :

- des contraintes administratives du fait de l'obligation de respecter certaines distances réglementaires d'éloignement vis-à-vis des tiers à l'activité agricole (application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement),
- des contraintes liées à un « potentiel de conflits de voisinage » du fait des nuisances susceptibles d'être générées par l'exercice d'une activité agricole (odeurs, bruits, circulation, etc.).

Pour gérer au mieux ses contraintes et s'assurer qu'elles ne puissent à elles seules conduire à la disparition d'une exploitation, les choix opérés dans le P.L.U. et exprimés dans le P.A.D.D. tendent à ne pas favoriser le mitage du territoire rural par la volonté des élus de ne pas permettre l'extension des villages et hameaux notamment sur des terres à vocation agricole. La maîtrise de l'enveloppe bâtie des villages doit donc être strictement encadrée,

- **La préservation d'espaces agricoles cohérents, fonctionnels et accessibles**

L'histoire du développement de la commune de St-Julien de Concelles montre un accent mis sur :

- le développement de plusieurs villages historiques, notamment dans les choix opérés dans le P.O.S. y

compris dans des villages situés à proximité immédiate d'exploitations agricoles,

- une urbanisation qui s'est fortement développée durant les 50 dernières années autour du bourg, en lien avec une pression urbaine accrue sur le territoire communal situé aux portes de l'agglomération nantaise.

Les orientations du P.A.D.D. tendent à apporter des correctifs destinés à assurer la conservation d'espaces agricoles fonctionnels et accessibles :

- préservation de l'essentiel des terres agricoles du territoire,

- accent mis sur le développement (notamment de l'habitat) dans des secteurs intra-urbains en limitant autant que possible l'empiètement sur les espaces agricoles et en n'admettant les extensions uniquement dans les secteurs périphériques du bourg.

- prise en compte et préservation des possibilités d'accès aux parcelles agricoles par l'arrêt du morcellement du territoire rural induit par l'accroissement du mitage.

## LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### Synthèse du diagnostic

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis l'accent sur 3 ensembles naturels remarquables :

- la vallée de la Loire, intégrée au réseau NATURA 2000,
- le marais de Goulaine, intégré au réseau NATURA 2000,
- le canal des Bardets accompagné du vaste ensemble naturel du plan d'eau du Chêne.

Les autres cours d'eau identifiés peuvent ponctuellement conforter ces ensembles.

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une identification dans le cadre des corridors écologiques majeurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais.

L'existence de deux sites NATURA 2000 sur la commune doit conduire à une vigilance accrue dans et aux bords de ces sites.

Le P.L.U. est également soumis, suivant un principe de compatibilité, aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et à celles du SAGE de l'Estuaire de la Loire, qui mettent en avant une protection renforcée des zones humides.

### Enjeux

- conforter la protection des milieux naturels remarquables et traduire à l'échelle locale la Trame Verte et Bleue identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale.
- assurer une protection adaptée des milieux au regard des autres activités humaines présentes dans ou à proximité des

sites à protéger.

### **Choix retenus dans le P.A.D.D.**

Le P.A.D.D. appuie la volonté de préservation des espaces naturels remarquables :

**- pour la vallée de la Loire et pour le marais de Goulaine :**

- en définissant sur ces deux secteurs des principes d'inconstructibilité stricte, seuls à même d'assurer la conservation des habitats naturels formés par une végétation dense,

- en appréhendant l'exercice d'une activité agricole qui contribue à assurer l'entretien des habitats naturels (prairies, boisements, bocage, etc.)

**- pour le canal des Bardets et le plan d'eau du Chêne**, en garantissant leur protection tout en prenant en compte les usages récréatifs, de loisirs ou touristiques qui peuvent les accompagner.

## LA PROTECTION DES PAYSAGES

### **Synthèse du diagnostic**

Le paysage communal est constitué de trois grands ensembles aux caractéristiques distinctes :

◆ **la vallée de la Loire** caractérisée par :

- des villages en front de Loire, appuyés sur la levée de la Divatte et qui se sont historiquement développés en lien avec la Loire,

- une activité maraîchère très présente et qui marque le territoire par les grandes structures dont elle a besoin (GAP, serres, unités de transformation et conditionnement, etc.)

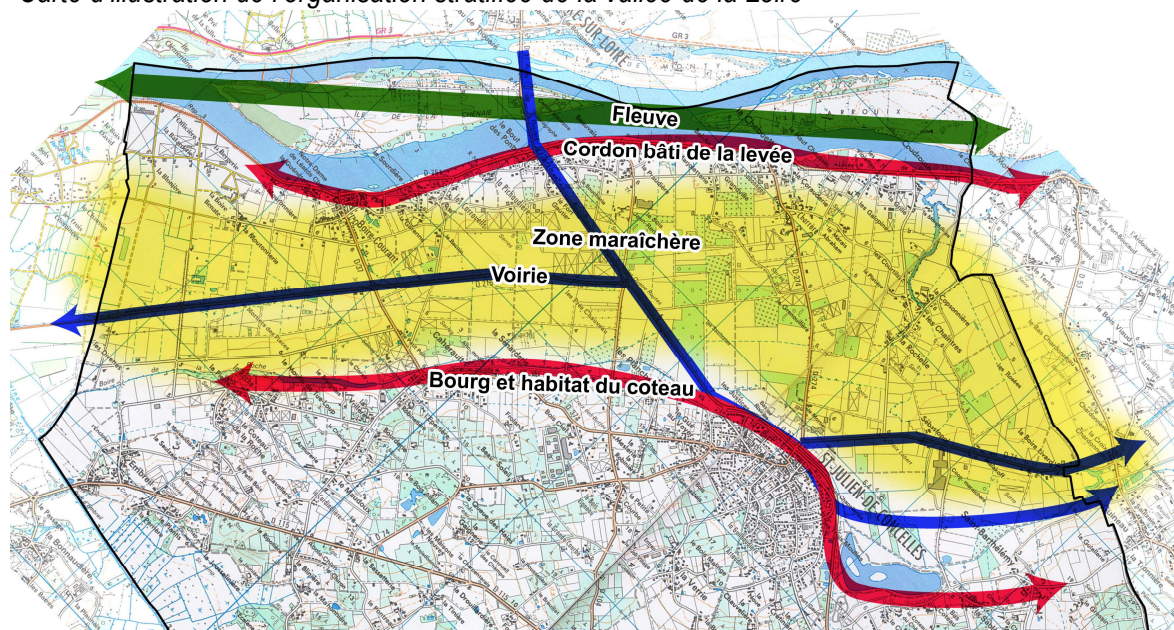
◆ **Le coteau viticole** sur lequel s'est appuyé le bourg de St-Julien à l'écart de la Loire et des aléas d'inondation. L'activité maraîchère tend à gagner en présence sur ce secteur au détriment des parcelles viticoles,

◆ **Le marais de Goulaine**, espace naturel beaucoup plus fermé en lien avec une végétation abondante formée de haies bocagères et de boisements.

Les interconnexions tant visuelles que fonctionnelles restent limitées entre ces secteurs, les vues depuis le coteau tendant à passer au-dessus de la vallée maraîchère concelloise pour voir la coteau nord de la Loire.

L'effet est renforcé par les coupures nettes créées par le réseau routier tant entre le bourg et la vallée (RD 215 et RD 37) qu'entre le coteau et le marais de Goulaine (RD 115). Ceci intensifie, notamment dans la vallée, l'effet d'une organisation de strates parallèles à la Loire et difficilement interpénétrables.

Carte d'illustration de l'organisation stratifiée de la vallée de la Loire



Le SCOT identifie également un enjeu spécifique de lisibilité urbaine et paysagère : le maintien de coupures vertes entre l'agglomération de St-Julien et les agglomérations du Loroux Bottereau.

#### **Enjeux**

- ◆ Affirmer la préservation des ensembles paysagers qui contribuent à l'image de la commune,
- ◆ Relier les ensembles paysagers du territoire entre eux,

#### **Choix retenus dans le P.A.D.D.**

Le P.A.D.D. tend à identifier l'ensemble des éléments paysagers caractéristiques et identitaires du territoire :

- ◆ Le paysage de la Loire et de ses îles marqué par une végétation remarquables,
- ◆ Les composantes de l'identité ligérienne de la vallée (fleuve, bâti des bords de Loire, boisements, maraichage, espaces naturels, etc.),
- ◆ Les coupures ou continuités paysagères contribuant à la lisibilité du paysage communal et au maintien d'entités urbaines distinctes (St-Julien, la Chapelle Basse Mer, le Loroux Bottereau, etc).

## HABITAT

### Synthèse du diagnostic

Le développement de l'habitat sur le territoire de la commune constitue l'un des enjeux principaux du P.L.U. de St-Julien de Concelles.

Il doit permettre de satisfaire à une importante demande d'installations sur le territoire communal, à quelques kilomètres de l'agglomération nantaise.

Plusieurs facteurs témoignent de cette attractivité et de la pression foncière exercée sur le territoire :

- le rythme de construction important durant les dernières décennies (environ 35 créations de logements par an en moyenne entre 2000 et 2010)
- la faiblesse du taux de résidences secondaires et surtout des logements vacants. Ce dernier taux a connu un très fort recul durant les 20 dernières années passant de 4,7% en 1990 à 2,7% en 2009 démontrant la forte pression sur le marché du logement communal où les logements mis en vente trouvent rapidement preneurs.

Cette importante demande d'installations s'est également traduite dans les chiffres d'évolution de la démographie communale dont la population de 6839 habitants en 2009 a connu une croissance de près de 10% depuis 1999.

Il est à noter qu'une partie du parc de logements réalisés durant les dernières années a uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1999. Le point d'équilibre pour la période passée a ainsi représenté 141 logements entre 1999 et 2009 soit une moyenne de 14 logements par an, qui ont pour l'essentiel permis de compenser les effets du desserrement familial sur la commune.

La diversification du parc de logements reste cependant faible avec notamment un parc de logements locatifs sociaux à 3,6% du parc global en 2009 alors qu'une large partie de la population communale est éligible à cette catégorie de logements et que les coûts du foncier sur la commune ne permettent pas forcément aux personnes travaillant sur le territoire de s'y installer.

Par ailleurs, la commune de St-Julien de Concelles est soumise aux orientations du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, qui classe la commune comme « communes à capacité d'accueil importante » et, qui fixe un certain nombre d'objectifs dans la future production de logements sur le territoire :

- Objectif de création de 934 logements durant la période 2007-2027 (avec une marge de plus ou moins 20%),
- Objectif de création de 20% de logements aidés dans la

production neuve (qui peut aussi bien concerner la location que l'accession)

- Objectif de densification renforcée au sein des nouvelles opérations pour atteindre une surface moyenne par logement de 500m<sup>2</sup>, espaces publics compris.

### Enjeux

- répondre à la demande d'installations sur le territoire par une offre de logements adaptée permettant à chacun de s'installer sur la commune
- porter les ambitions du SCOT du Pays du Vignoble Nantais en matière de production de logements et de diversification du parc.

### Choix retenus dans le P.A.D.D.

Le P.A.D.D. affirme la volonté de la commune de produire, durant la période 2014-2027, au moins 850 logements (+/- 20%) sur le territoire afin de porter les ambitions du SCOT.

Pour obtenir ce chiffre, il a été nécessaire conformément au DOG du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, d'exclure des objectifs de constructions de 934 logements, les logements réalisés depuis 2008 (date d'entrée en vigueur du SCOT).

Entre 2008 et juin 2013, 87 logements nouveaux ont été autorisés sur la commune (sources : commune et données sit@del)

Les élus ont conscience qu'il s'agit d'un objectif de production ambitieux, supérieur à celui de la commune durant les 10 dernières années et notamment des 5 dernières années durant lesquelles le rythme de construction a été de l'ordre de 20 logements par an. Ce rythme n'est toutefois pas dû à une perte d'attractivité du territoire, la pression foncière restant forte sur la commune (comme en témoigne les niveaux faibles des taux de logements vacants et de résidences secondaires). Il est surtout dû aux faibles disponibilités foncières sur la commune dans l'attente de la réalisation des opérations majeures de renouvellement urbain du « cœur de bourg » et de la ZAC multi-sites.

Cela reste un objectif important pour lequel une appréhension des impacts sur les équipements communaux doit être analysée (*cf. ci-après*).

Afin de tenir compte des variations possibles dans la conjoncture immobilière, il apparaît essentiel pour les élus de s'appuyer sur le bilan d'application du PLU en matière d'habitat, qui doit être réalisé dans les 3 ans suivant l'entrée en vigueur du P.L.U. (article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme) et qui permettra d'apporter les ajustements nécessaires suivant les analyses faites durant la période 2014-2017 (3 premières années d'application du PLU) et suivant les éventuelles évolutions des objectifs de production fixés dans les documents de portée supérieure.

Pour faciliter cette analyse, le rapport de présentation expose dans son volet 3 des indicateurs permettant d'évaluer la

production de logements réelle au regard des objectifs initialement fixés par le PLU.

La localisation des 850 logements à venir s'inscrira dans le respect des orientations du SCOT et devra permettre d'atteindre une densité de 23 logements par hectare en moyenne sur le projet afin de modérer la consommation d'espaces notamment au regard des évolutions des décennies passées.

Par ailleurs, le PADD précise que :

- ce nouveau parc de logements portera plus que les ambitions du SCOT en matière de mixité urbaine puisqu'ils instaurent un principe de création de 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux (alors que le SCOT n'impose que 20% de logements aidés). L'objectif pour la commune est de parvenir à rééquilibrer le parc de logements vers une plus grande mixité, les coûts fonciers importants écartant une partie de la population active travaillant sur la commune de s'y installer).
- de réhabilitation thermique du parc existant pour limiter la précarité énergétique,
- de création de logements neufs plus économes en énergie voire de logements passifs conformément par ailleurs aux orientations de la loi « Engagement National pour l'Environnement » et des réglementations thermiques applicables.
- de généraliser et d'informer sur le concept d'écoquartiers qui doit guider l'urbanisation dans les années à venir pour intégrer la problématique environnementale au cœur du projet urbain.

Pour les élus, l'ensemble de ces mesures doit permettre de créer une offre de logements suffisamment large et attractive pour permettre à chacun de s'installer sur la commune.



Les politiques d'aménagement et d'urbanisme expriment certains choix généraux effectués par la collectivité concernant l'aménagement de son territoire.

Pour le P.L.U. de St-Julien de Concelles, l'axe principal développé porte sur les moyens permettant d'assurer une moindre consommation foncière notamment lorsque celle-ci contribue à accroître l'étalement urbain.

Les politiques portent toutefois également sur les risques et leur prise en compte dans le projet ainsi que sur la prise en compte du patrimoine de la commune.

## LES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

La loi « Engagement National pour l'Environnement » (Grenelle de l'Environnement) a placé la limitation de l'étalement urbain sur les surfaces agricoles et naturelles au cœur du dispositif d'élaboration des documents d'urbanisme des communes.

Comme le rappelle le P.A.D.D., cette volonté législative présente des intérêts majeurs pour le territoire national mais également à une échelle plus locale :

- assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements en favorisant ainsi les déplacements doux,
- rationaliser l'usage des réseaux existants et de préserver les finances locales.

Conscients de ces enjeux, les élus ont pu s'appuyer sur les observations faites sur le territoire communal en matière de consommation d'espaces pour adopter les orientations appropriées pour les 12 années à venir pour maîtriser au mieux l'empiètement sur des espaces agricoles ou naturels.

### **Synthèse du diagnostic**

L'analyse de la consommation foncière depuis l'entrée en vigueur du précédent document d'urbanisme (1999) a montré que :

- Le développement économique a consommé environ 18 ha du fait principalement de l'aménagement des 2ème et 3ème tranches de la ZA intercommunale de Beausoleil, qui a permis de conforter l'emploi et l'activité sur la commune
- Le développement de l'habitat a conduit à la création de près de 370 logements (2/3 dans le bourg; 1/3 dans les villages) avec une densité moyenne de logements observée

de 8 logements par hectare dans le bourg et de 6 logements par hectare dans les villages.

D'importants efforts restent à fournir pour assurer une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et intégrer également les orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais (qui prévoit notamment d'atteindre une densité par logement de 500m<sup>2</sup> - espaces publics compris- sur la commune de St-Julien).

La structure urbaine actuelle de St-Julien a évité la forme linéaire en s'appuyant sur des opérations urbaines récentes de taille et de formes diverses. Elles ont conduit à multiplier la surface du bourg par 10 depuis les années 50 (engendrant une forte consommation de terres agricoles). Les villages se sont eux-mêmes fortement développés.

Cette organisation récente s'est souvent faite en rupture avec l'urbanisation du centre historique du bourg et des villages et a fait du pavillon le modèle standard et dominant de l'habitat sur la commune.

#### **Enjeux**

- permettre à la commune de répondre à ces besoins en matière d'habitat tout en respectant les orientations des documents et réglementation de portée supérieure,
- localiser les nouveaux quartiers en cohérence avec le fonctionnement de la commune, du bourg et des villages et permettre de préserver l'usage des sols agricoles.

#### **Choix retenus dans le P.A.D.D**

Le P.A.D.D. affirme des objectifs forts en matière de densité urbaine dans les nouveaux quartiers d'habitat puisque celle-ci doit atteindre 23 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble du projet urbain.

Cet objectif permettrait quasiment de quadrupler le nombre de logements par hectare par rapport à la situation des dix dernières années.

La détermination des secteurs les plus susceptibles d'accueillir les futurs quartiers d'habitat s'est par ailleurs appuyée sur les orientations du SCOT mettant fortement l'accent sur la préservation des sols agricoles et la rationalisation des zones d'habitat par rapport aux pôles d'équipements, d'emploi et de commerces de la commune.

Le P.A.D.D. met ainsi l'accent sur les potentialités d'urbanisation à l'intérieur de la zone agglomérée dans des espaces sans vocation ni potentiel agricole et/ou des secteurs proches des commerces, équipements et services de la commune, proximité permettant de limiter le recours à l'automobile dans le cadre des déplacements (à l'inverse notamment d'une urbanisation dans les villages, qui

restera limitée en conséquence aux seules enveloppes bâties sans extension).

Chaque potentialité a fait l'objet d'une analyse spécifique permettant de déterminer de quelle manière elle est susceptible de répondre aux besoins futurs de la commune.

- **Les potentialités du parc de logements vacants**

En 2009, le parc de logements vacants sur St-Julien s'établit à 2,7% du parc global de logements. Ce taux est très faible et inférieur à un taux « normal (situé entre 4 et 6%). Il traduit la demande importante de logements sur le territoire.

Si l'effort de reprise du parc doit être poursuivi, les logements vacants ne sont pas susceptibles de constituer une réponse en logements sur le territoire communal durant les prochaines années.

- **Les potentialités de renouvellement urbain**

Le P.A.D.D. mentionne et prend en compte explicitement les deux principales opérations de renouvellement urbain envisagés au sein de la zone agglomérée du bourg :

- l'opération de renouvellement du cœur de bourg,
- l'opération de renouvellement de l'ancien site industriel de la rue des 3 Moulins.

- **Les potentialités au sein des espaces urbanisés du bourg**

Les secteurs urbanisés de la commune peuvent laisser apparaître différentes opportunités de densification :

- des opportunités ponctuelles liées à la présence de parcelles non bâties entre deux parcelles bâties (« dents creuses »),
- de « vides urbains » qui constituent des secteurs à enjeu majeur pour le développement de la commune dans les années à venir et notamment le secteur du Gué au Voyer mis en avant sur la cartographie du P.A.D.D.

- **Les potentialités en extension du bourg**

Même s'il doit être affiné (*cf. ci-après*), le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans la zone agglomérée des bourgs et villages ne semble pas suffisant pour répondre aux besoins de la commune durant les 10 prochaines années notamment au regard des besoins exprimés de création d'au moins 850 logements entre 2014 et 2027.

Il convient donc de rechercher un potentiel d'extension, qui sera adapté aux besoins de la collectivité.

Le caractère inondable de la vallée rend impossible tout développement au nord du centre-bourg et conduit à poursuivre l'extension du bourg vers le sud.

- **Les espaces pour lesquelles une densification est à exclure**

Pour les élus, si les enjeux de préservation de l'espace agricole sont primordiaux pour guider le choix des espaces de développement, une densification globale de la zone urbanisée du bourg ne paraît pas souhaitable notamment pour les secteurs :

- indispensables pour assurer l'aménagement du bourg en cohérence avec le développement de l'habitat (espaces réservés pour la création d'espaces de stationnement, de liaisons douces, etc.)
- correspondant à l'identité paysagère du bourg tels que des parcs ou des jardins, espaces qui contribuent par ailleurs à l'intégration de la nature dans la ville conformément aux orientations du SCOT.

**LA PRÉVENTION DES  
RISQUES ET  
NUISANCES**

#### **Synthèse du diagnostic**

La commune de St-Julien est concernée par plusieurs risques parmi lesquels le risque d'inondation figure comme le plus important puisqu'il affecte plus de la moitié du territoire de la commune.

Un PPRI est d'ailleurs appliqué sur le territoire pour gérer le risque d'inondation. Ses prescriptions devraient toutefois être renforcées dans le cadre de la prochaine révision en lien avec les nouvelles orientations du SDAGE.

#### **Enjeux**

- Assurer une information adaptée de la population sur les risques existants et les mesures permettant d'en limiter l'impact
- Intégrer les mesures permettant de renforcer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation.

#### **Choix retenus dans le P.A.D.D.**

Le P.A.D.D. rappelle la nécessité d'intégrer pleinement le risque d'inondation dans la démarche de projet urbain en prenant en compte notamment dans les villages constructibles les conséquences induites par ce risque mais également celles susceptibles de naître de sa future révision.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

### Synthèse du diagnostic

La commune recense 3 éléments bâti protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

NB : le périmètre de protection de 500 mètres autour de la Dixmerie localisée sur la commune du Loroux Botterau concerne une portion du territoire de St-Julien de Concelles.

Par ailleurs, le territoire de St-Julien recèle plusieurs ensembles bâtis intéressants et identitaires.

Il peut s'agir d'éléments ponctuels (croix, calvaires, puits, etc.) ou d'ensembles plus importants au premier rang desquels la structure historique du bourg de St-Julien composé d'un noyau ancien fortement dense.

Ils témoignent tous de l'histoire communale, de son identité et de son évolution au fil des ans.

### Enjeux

- assurer le suivi de l'évolution du patrimoine bâti identitaire de la commune
- encadrer l'évolution du bâti patrimonial pour en assurer tant la valorisation que la protection

### Choix retenus dans le P.A.D.D.

L'action communale en faveur du patrimoine doit permettre d'utiliser les outils réglementaires mis à disposition des collectivités au sein du code de l'urbanisme pour la protection du patrimoine.

Ces outils doivent être adaptés suivant les éléments protégés :

- protection des abords des Monuments Historiques,
- protection des éléments bâtis et paysagers remarquables de la commune tant dans le bourg qu'en campagne,
- valorisation encadrée du patrimoine rural.

## EQUIPEMENTS

### Synthèse du diagnostic

Le niveau d'équipement de la commune doit s'apprécier au regard de sa capacité à répondre aux besoins de sa population actuelle mais également future, en prenant en compte notamment la croissance démographique envisagée.

En 2013, sur St-Julien de Concelles et pour une population d'environ 6850 habitants, le niveau d'équipement communal est important et adapté.

L'ensemble des équipements publics est localisé dans et en périphérie immédiate du bourg :

- Le centre-bourg pour les équipements administratifs, scolaires et périscolaires,
- Le pôle sportif et de loisirs au nord,
- Le pôle touristique et de loisirs du plan d'eau du Chêne.

Pour autant, les élus ont conscience que les projections démographiques envisageables dans le cadre du projet urbain sont susceptibles de générer de nouveaux besoins qu'il est nécessaire d'anticiper dans le cadre de l'élaboration du PLU.

### Enjeux

- Anticiper et adapter le niveau d'équipement aux évolutions démographiques de la commune,
- Implanter les nouveaux équipements en cohérence avec les nouveaux secteurs d'habitat et mettre en avant les liaisons douces vers ces équipements

### Choix retenus dans le P.A.D.D.

Si le niveau d'équipement est actuellement satisfaisant, la nécessité d'appréhender les besoins d'évolution des équipements actuels et de création de nouveaux équipements est clairement exprimé au sein des orientations générales du P.A.D.D.

En lien avec la nécessité de limiter les besoins de déplacements automobiles, il apparaît indispensable de conforter les équipements au plus près des zones d'habitat les plus denses et de ce fait de limiter la création de nouveaux équipements au bourg notamment en appui des pôles d'équipements identifiés. Cette proximité permet d'induire des distances d'éloignement limitées et d'inciter davantage aux déplacements doux.

Une vigilance particulière doit être apportée aux équipements d'assainissement collectif qui conditionnent directement la mise en œuvre du projet urbain communal.

## Synthèse du diagnostic

Le bassin d'emploi communal est important au regard de la population communal et contribue à faire de ST-Julien de Concelles un bassin d'emploi majeur à l'est de Nantes.

Pour autant, une large partie de la population active communale travaille en-dehors du territoire communal induisant des déplacements importants vers les pôles d'emploi proches notamment sur l'agglomération nantaise.

La dynamique économique du territoire est pourtant forte :

- du fait de la présence d'un tissu commercial, artisanal et de services de proximité intéressant,
- du fait de la présence d'une zone d'activités importante (Beausoleil) accueillant plusieurs dizaines d'entreprises mais dont le potentiel d'accueil tend à se réduire de plus en plus.
- d'une activité agricole spécialisée dans le végétal très présente qui valorise une large partie du territoire communal.

## Enjeux

- Prendre en compte le niveau de saturation prochain de la ZA de Beausoleil pour envisager la création d'un pôle d'activités permettant de conforter l'économie du territoire,
- Conforter la dynamique commerciale et de services du bourg susceptibles de répondre aux besoins de la population actuelle et future
- Appréhender l'activité agricole comme un acteur économique majeur du territoire

## Choix retenus dans le P.A.D.D.

L'action communale doit prendre en compte et adapter son action aux différents acteurs actuels et futurs du territoire.

### ➤ **Encourager le développement des structures agricoles**

Au-delà de la nécessité de protéger l'espace agricole, les structures agricoles doivent également s'apprécier comme des entités économiques majeures du territoire. Les 52 exploitations valorisant l'espace agricole de la commune représentent ainsi plus de 450 emplois.

Les mesures mises en place pour assurer leur pérennité ont été mises en avant précédemment.

### ➤ **Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité du bourg**

Le bourg accueille l'essentiel des activités commerciales et de

services de proximité de la commune.

Le confortement du réseau de commerces et services est garant du maintien d'une dynamique locale au sein du bourg. Pour autant, la création de nouveaux commerces et services sur le territoire n'est pas du ressort de la collectivité.

Les orientations définies dans le P.A.D.D. tendent donc principalement à ne pas faire obstacle à ces créations et à renforcer l'attractivité commerciale du territoire et notamment du bourg.

A cet effet, le P.A.D.D. présente les mesures envisageables :

- **la possibilité de création de commerces dans le bourg uniquement.** La dispersion des commerces nuit en effet à la lisibilité commerciale et une certaine concentration permet de créer une dynamique de réseau, la fréquentation d'un commerce pouvant avoir un impact sur celle d'un commerce proche,
- **La possibilité de confortement d'un pôle commercial** en lien avec celui existant en entrée est de St-Julien par la création d'une zone commerciale intercommunale.

Le renforcement du réseau commercial de la commune pourra ainsi permettre de limiter l'évasion commerciale vers les pôles commerciaux extra-communaux et limiter ainsi les déplacements automobiles.

#### ➤ **Garantir un accueil adapté des activités artisanales et industrielles**

Concernant la ZA de Beausoleil, les quelques parcelles disponibles devraient rapidement être acquises.

Compte tenu de la présence de contraintes importantes en pourtour de la zone (secteurs AOC, zones habitées), l'extension de ce site ne semble pas envisageable.

En conséquence, les élus souhaitent reconduire l'idée de création d'un nouveau pôle d'activités en bordure de la RD 115 tel que prévu dans le POS.

Toutefois, les contraintes environnementales fortes (zones humides en lien avec le marais de Goulaine) affectant le secteur délimité dans le POS conduisent à envisager son déplacement au nord de la RD 115.

Hors de la zone d'activités, les possibilités d'accueil de nouvelles activités doivent être favorisées mais également maîtrisées et encadrées pour tenir compte des caractéristiques du territoire. Pour les activités artisanales de proximité, leur accueil doit être favorisé sur le territoire.

Cet accueil pourra être possible aussi bien dans le bourg que dans la structure des villages majeurs dont la vie est directement liée à la dynamique économique au même titre que le bourg.



## Synthèse du diagnostic

En matière de déplacements, le diagnostic a montré le fort déséquilibre existant entre déplacements automobiles et déplacements doux sur le territoire, un déséquilibre lié :

- aux déplacements quotidiens de la population active communale vers les pôles d'emploi périphériques (ZA intercommunales, agglomération nantaise, etc.).
- à la structure du bourg du fait de son développement continu vers le sud. Certains secteurs habités du bourg peuvent ainsi être situés à plus d'1km des pôles d'équipements,
- à la multitude de villages et hameaux pour lesquels l'usage de la voiture individuelle paraît plus systématique qu'au sein de l'agglomération compte tenu des distances induites.

## Enjeux

- Intégrer la problématique des déplacements dans la politique de développement communal,
- Favoriser la création d'aménagements limitant les distances d'accès aux pôles d'attractivité de la commune et incitant à l'usage des modes de déplacements doux.

## Choix retenus pour le PADD

Les pôles d'attractivité de la commune sont constitués des sites susceptibles d'attirer quotidiennement la population et de générer de ce fait des besoins de déplacements - commerces, équipements, etc.).

Sur le territoire de la commune, ces pôles d'attractivité sont concentrés dans le bourg :

- commerces du centre-bourg,
- pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

La localisation de ces pôles d'attractivité doit guider le choix des élus quant à la localisation des futurs quartiers d'habitat.

Toutefois le caractère inondable de la vallée ne permet pas d'envisager le confortement de l'habitat au nord du bourg en lien direct avec les pôles d'équipements du bourg et du pôle sportif et de loisirs.

Pour inciter aux déplacements doux, il convient donc de maintenir et de renforcer le maillage de liaisons douces vers les pôles d'attractivité depuis les quartiers existants mais davantage encore au sein des nouvelles opérations au sein desquels la problématique des déplacements doux devra être particulièrement approfondie.

## LOISIRS ET TOURISME

### **Synthèse du diagnostic**

L'attractivité touristique du territoire de Saint-Julien de Concelles est relativement forte et liée:

- à la levée de la Divatte en bordure de laquelle plusieurs villages accueillent des commerces de bouche et des activités touristiques profitant de l'attractivité de la Loire,
- l'attractivité touristique et de loisirs du plan d'eau du Chêne qui accueille le camping ainsi que la base nautique.

### **Enjeux**

- Mettre en place des actions permettant de favoriser la création d'hébergements touristiques permettant de stabiliser une population de passage sur le territoire et d'influer sur l'économie locale
- Favoriser le développement de l'économie touristique qui doit constituer un axe majeur de l'économie communale

### **Choix retenus dans le P.A.D.D**

En matière touristique et de loisirs, les actions du PLU sont exprimés au sein du P.A.D.D. :

- la préservation et le renforcement du maillage de liaisons pédestres permettant la découverte du territoire,
- le renforcement de l'attractivité touristique de la levée de la Divatte par la création de projets valorisant l'image de la commune
- la création d'hébergements touristiques permettant de stabiliser sur le territoire communal la population touristique de passage.

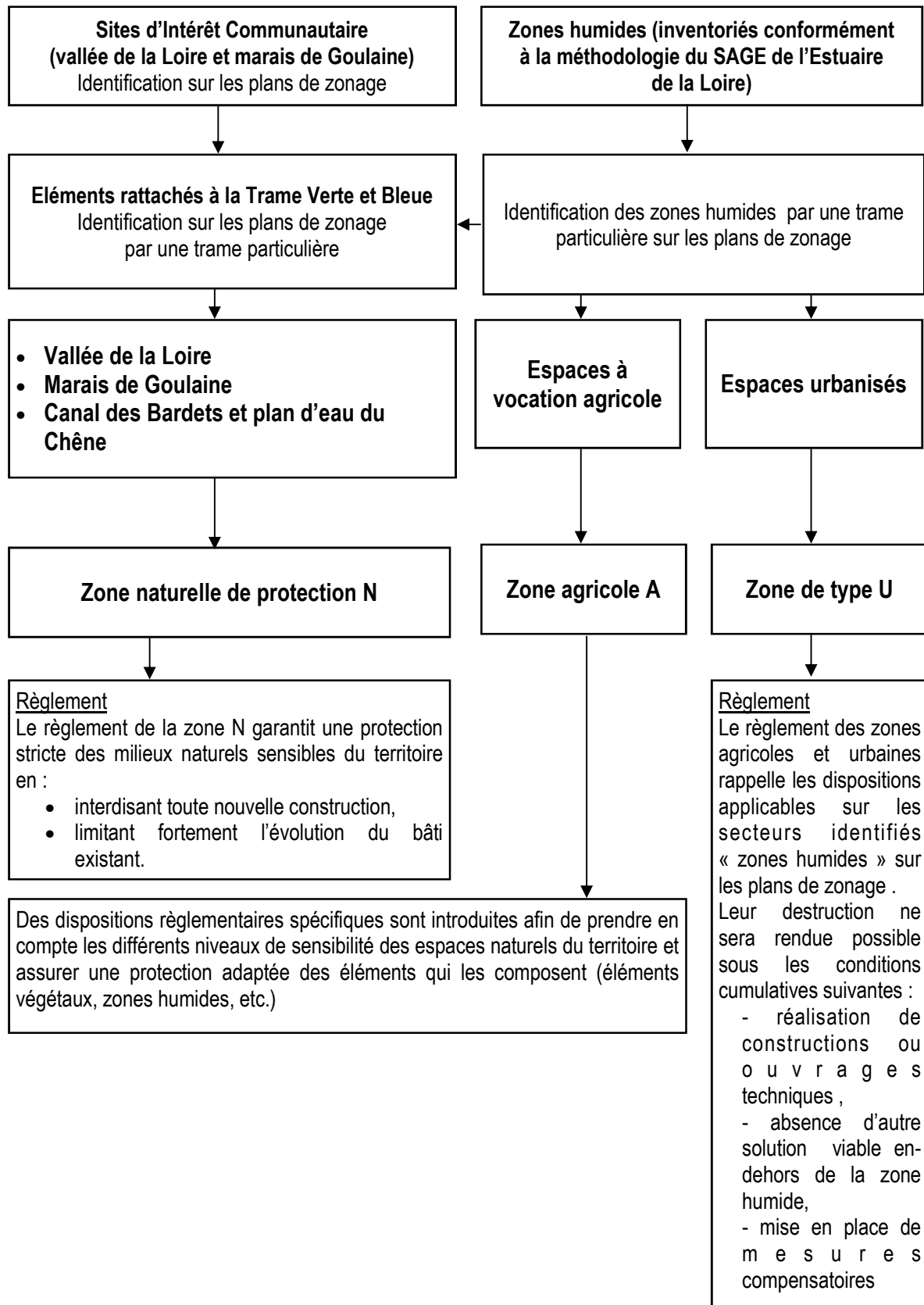
## 4.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

**S  
P  
1  
2  
3  
4**

## PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS



## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS AU SEIN DU P.L.U.

Le tableau de la page précédente tend à expliquer de quelle manière le zonage du P.L.U. entend assurer la préservation des éléments sensibles en termes environnemental et notamment :

- les Sites d'Intérêt Communautaires rattachés au réseau NATURA 2000,
- les éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue (parmi lesquels les sites d'Intérêt Communautaire),
- les zones humides dont la protection doit être garantie conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

Au-delà des périmètres de ces différents secteurs, la protection est étendue à l'ensemble des éléments servant d'appui aux habitats naturels identifiés dans ces zones et notamment les éléments végétaux.

### 1- Les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) de la vallée de la Loire et du marais de Goulaine

Il constitue les ensembles naturels les plus remarquables du territoire communal. La diversité des habitats, la richesse de la flore et de la faune et leur rôle en faveur de la biodiversité a justifié une prise en compte forte au sein des dispositions règlementaires du P.L.U.

Les périmètres des deux SIC sont spécifiquement identifiés sur les plans de zonage (hachurage orangé) et sont intégrés au sein d'une zone naturelle de protection stricte N (ou Ni lorsque le secteur est soumis au risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont).

Les dispositions règlementaires de la zone N garantissent la protection des Sites d'Intérêt Communautaire en y interdisant strictement toute possibilité nouvelle de construction.

Toutefois, l'existence de quelques constructions au sein des deux Sites d'Intérêt Communautaire a justifié la mise en place de mesures règlementaires spécifiques au sein du P.L.U.

Deux régimes ont été mis en place :

- **sur les îles de Loire**, quelques constructions peuvent être identifiées. Ces constructions sont par ailleurs concernées par le PPRI de la Loire Amont, qui encadre déjà strictement les possibilités d'évolution de ce bâti localisé en zone d'aléa très fort.

La prise en compte combinée du risque d'inondation et de la sensibilité environnementale forte du site d'implantation de ces constructions a conduit les élus à les intégrer au sein de la zone N de protection et à n'autoriser (article N2), pour ces constructions, que les travaux d'entretien et de gestion courante (traitement des façades, réfection des toitures, etc.) sans possibilité d'extension du bâti (en emprise au sol ou en surface de plancher), les travaux admis devant uniquement

permettre le confortement des constructions existantes face aux altérations du temps.

- **dans le marais de Goulaine**, une seule habitation a pu être identifiée (lieu-dit « L'Ecalane »). Si le site dans lequel elle s'implante est tout aussi sensible que celui des îles de Loire, l'absence de risque d'inondation a conduit la commune à permettre, au travers d'un zonage spécifique Nh, outre les travaux de confortement, l'extension de la construction.

Certaines conditions spécifiques sont toutefois introduites dans le règlement concernant cette extension :

- elle doit être réalisée par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment situé en continuité de l'habitation existante (l'habitation concernée n'occupe qu'une partie d'une vaste longère offrant des possibilités d'aménagement). Cette règle doit ainsi permettre de répondre aux éventuels besoins de confort des habitants sans conduire à une augmentation de la surface bâtie dans le Site d'Intérêt Communautaire
- elle ne doit pas conduire à la création d'un foyer supplémentaire dans le bâtiment. Aucune augmentation de population n'est en effet souhaitable pour ne pas accroître le potentiel de perturbation de la faune.

## **2- Les éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue**

Sur les plans de zonage, cette Trame Verte et Bleue est identifiée conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Elle intègre, outre les Sites d'Intérêt Communautaire :

- le réservoir de biodiversité formé par le plan d'eau du Chêne et ses milieux annexes composés de boisements, d'une trame bocagère et d'un réseau de zones humides interconnectés,
- le canal des Bardets, identifié comme corridor écologique majeur dégradé au sein du SCOT du Vignoble Nantais et les éléments végétaux qui l'accompagnent
- quelques annexes hydrauliques du canal des Bardets lorsqu'elles sont accompagnées d'une végétation ou de zones humides majeures.

La délimitation de la Trame Verte et Bleue définie sur les plans de zonage s'est basée sur un travail d'analyse précis visant à intégrer l'ensemble des secteurs ou éléments facilitant les flux migratoires de la faune.

Le report de la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage doit, pour les élus, participer non seulement à une prise en compte réglementaire au sein du P.L.U. mais également et surtout à une sensibilisation de la population aux fonctions écologiques d'une large partie du territoire communal.

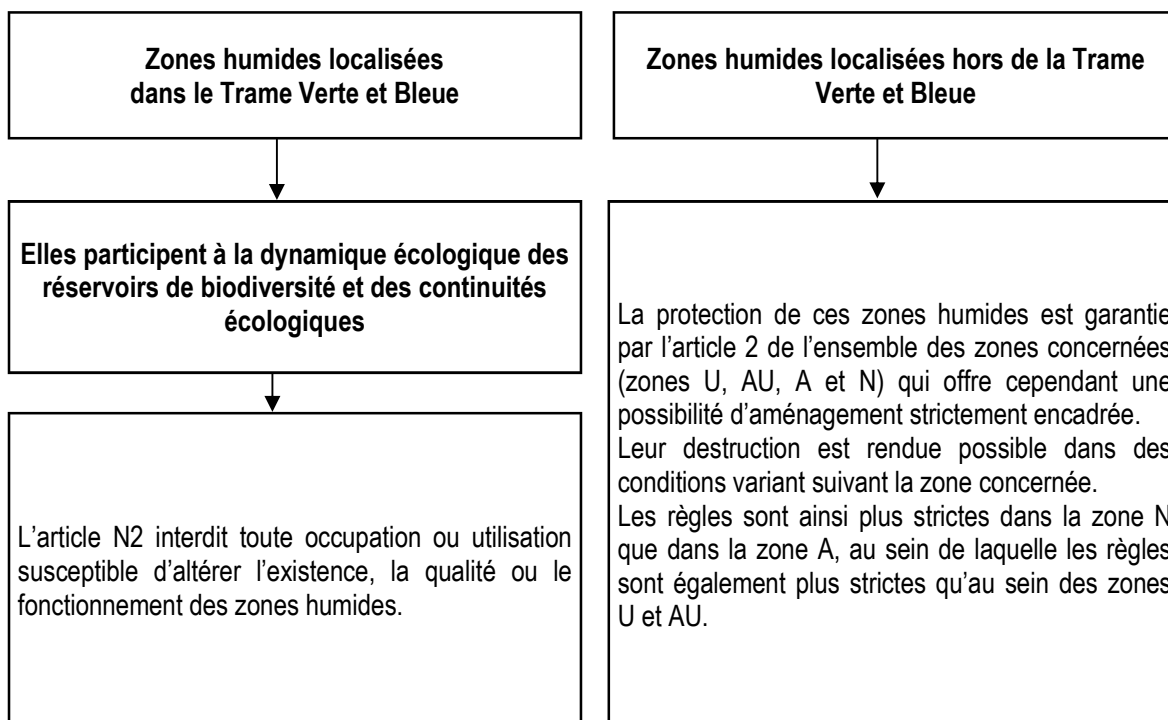
Pour cette raison, l'ensemble de la Trame Verte et Bleue a fait l'objet d'une intégration au sein de la zone N et est soumis aux mêmes dispositions réglementaires que celles exposées auparavant pour les Sites d'Intérêt Communautaire.

Si le bâti est d'une manière générale limitée au sein de la Trame Verte et Bleue, et outre les constructions existantes dans les Sites d'Intérêt Communautaire, quelques constructions peuvent être identifiées en lien avec l'usage de loisirs et touristique du plan d'eau du Chêne. Il s'agit du camping municipal du Chêne et de la base de loisirs nautiques, qui ont fait l'objet de zonages spécifiques destinés à permettre la continuité des activités (zones NLi et Nti - cf. ci-après).

### 3- Les zones humides

La protection des zones humides au sein du P.L.U. est une obligation dans le cadre de la compatibilité du document d'urbanisme communal avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de l'Estuaire de la Loire.

L'inventaire réalisé sur l'ensemble du territoire communal a conduit à la mise en place d'une trame spécifique sur les plans de zonage permettant d'identifier ces secteurs et de leur attacher des dispositions réglementaires adaptées.



### 4- Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

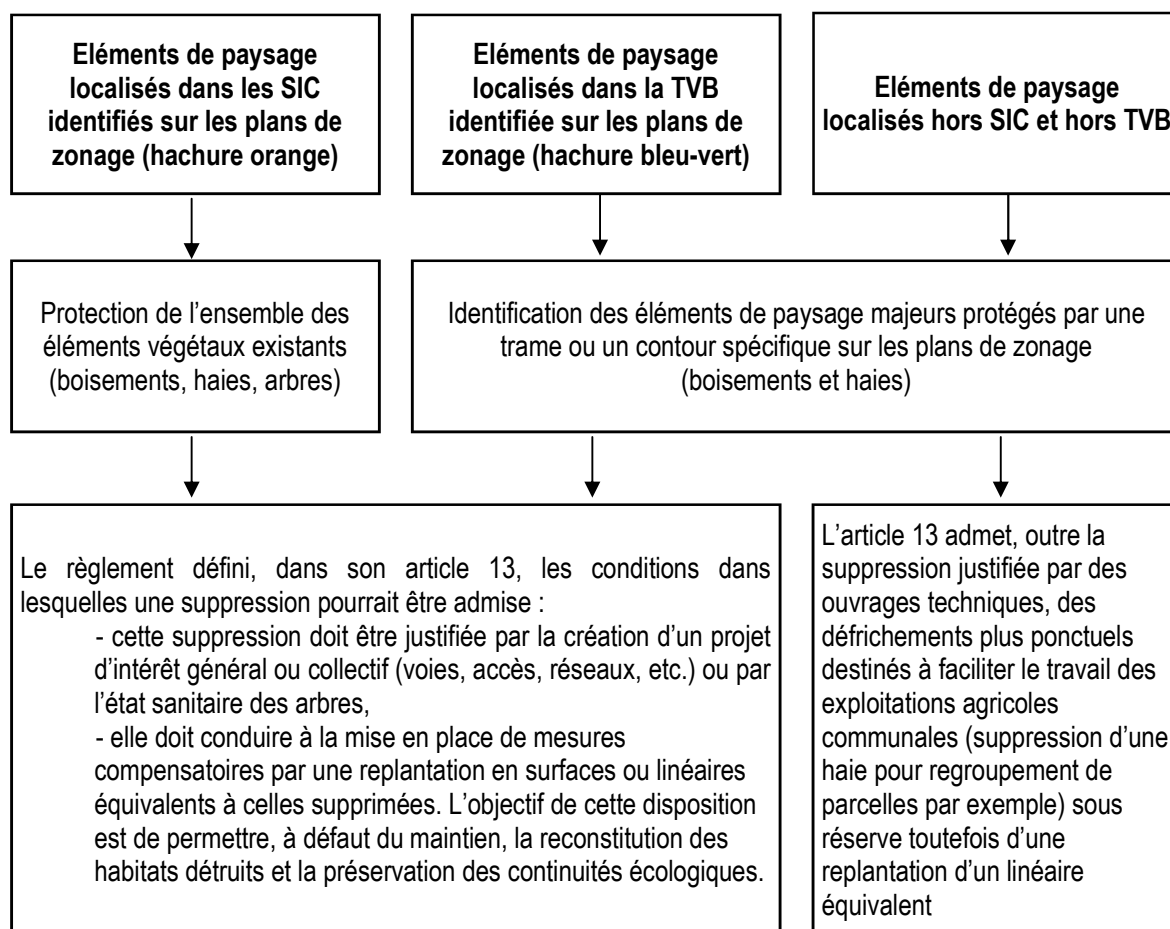
La volonté des élus s'est orientée sur une protection de l'ensemble des éléments de paysage majeurs du territoire (boisements, haies ou arbres isolés).



Pour garantir cette protection, l'usage de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme permettant de protéger les éléments de paysage de la commune a été retenu par les élus. Il permet à la commune de suivre, au travers de la déclaration préalable obligatoire avant tout travaux conduisant à la suppression d'un élément protégé, l'évolution de la trame végétale sur le territoire.

Hors SIC (à l'intérieur desquels la végétation dense est intégralement protégée), les éléments de paysage protégés (boisements et haies) ont fait l'objet d'une identification spécifique sur les plans de zonage.

La protection des éléments de paysage a été adaptée suivant la sensibilité du milieu dans lequel ils sont situés.



### 5- La « nature dans la ville »

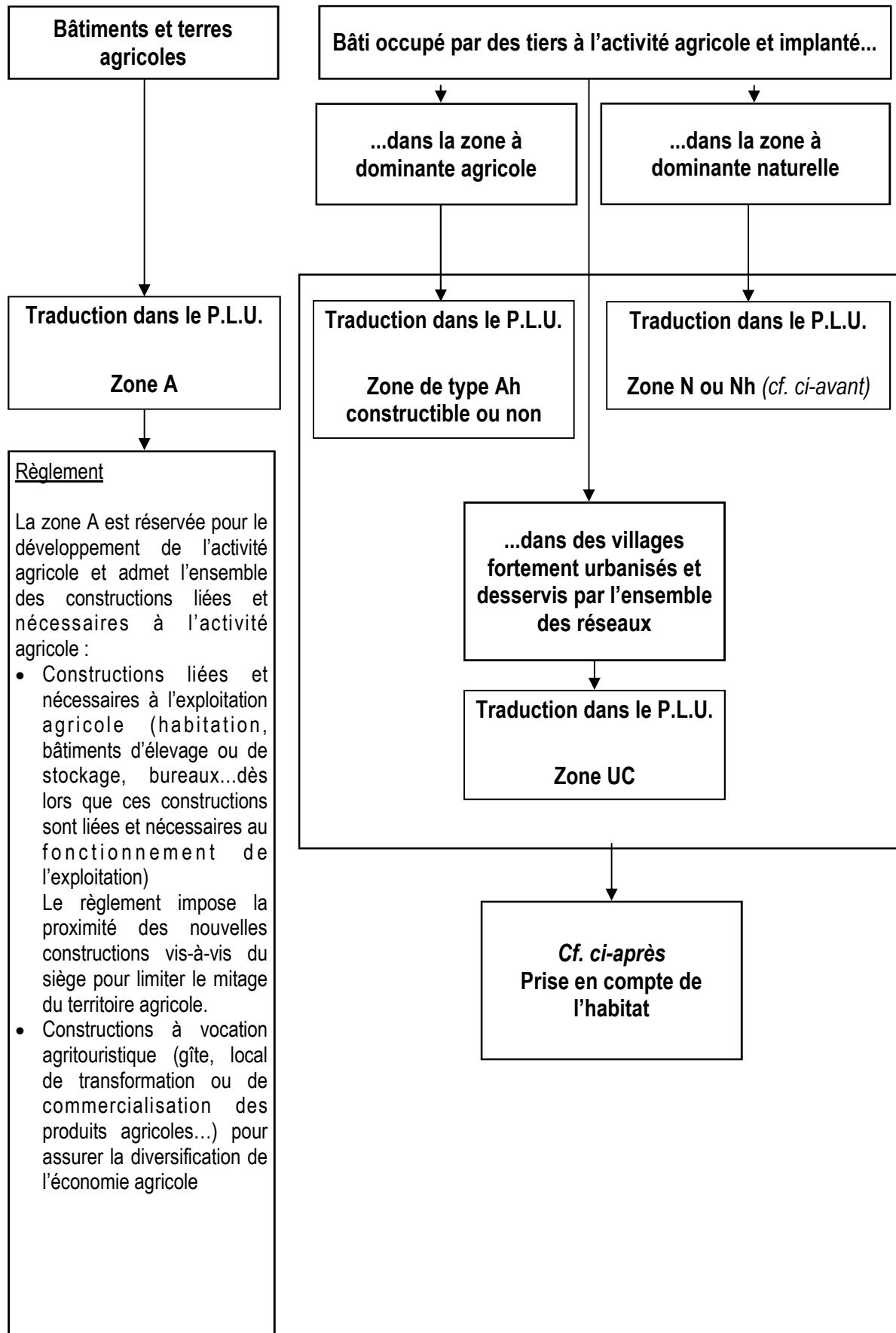
Certains espaces non bâtis du bâti peuvent, outre leur rôle d'aérations paysagères dans la trame urbaine, constituer des éléments de refuge pour la faune.

Au sein du bourg, certains espaces peuvent ainsi contribuer à la valorisation de la « nature dans la ville ».

Les dispositifs réglementaires mis en place sur ces espaces tendent à garantir leur intégrité dans le temps :

- les bois remarquables sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et leur suppression est encadrée par le règlement (*cf. ci-avant*) et/ou intégré en zone de protection N.  
NB : le bois localisé près du site de la Graholière n'a pas fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ce bois est en effet intégré dans le périmètre de la ZAC multi-sites et doit faire l'objet d'un aménagement permettant, tout en conservant son caractère boisé, son ouverture au public (création de cheminements doux).
- Les zones humides intra-urbaines sont identifiées et protégées conformément aux dispositions présentées auparavant,
- Les parcs remarquables sont également protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement n'admet que des constructions liées à l'aménagement des constructions existantes dès lors que celui-ci ne contribue toutefois pas à remettre en cause la nature du parc. Il exclut par ailleurs la possibilité de création de nouvelles habitations.
- Près du secteur du Gué au Voyer, un ensemble de parcelles (n°70, 71 et 282) ont fait l'objet d'un classement en zone N. Il s'agit en effet d'un secteur sous-cavé présentant potentiellement un risque d'effondrement si une construction devait être réalisée sur ce secteur. Les caves présentes sous le site ont été protégées par un permis de démolir (n° 27), celle-ci étant considérées comme le lieu de création du curé nantais.

## PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES AU SEIN DU P.L.U.

Conformément aux orientations du P.A.D.D., la protection et le développement des activités agricoles doivent être assurés dans les documents règlementaires.

La zone A couvre l'ensemble des bâtiments et espaces à vocation agricole (hors espaces naturels et paysagers protégés) et par conséquent une très large partie du territoire communal.

La définition des bâtiments agricoles intégrés en zone A a été réalisée sur la base d'un inventaire réalisé par la Chambre d'Agriculture en juin 2010 et affiné par la commission en charge de la conduite du PLU en concertation avec la population agricole invitée dans le cadre d'une réunion spécifique. Par exclusion, tout le bâti autre a été considéré comme non lié à l'activité agricole et a fait l'objet de classements spécifiques (*cf. ci-après*).

Le règlement de la zone A est précisément adapté pour permettre la création de l'ensemble des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole :

- **les constructions et ouvrages techniques liés aux voies, réseaux, services publics** tels que pylônes ou transformateurs dont la réalisation peut être indispensable pour le fonctionnement de l'activité agricole,
- **les constructions nécessaires ou liées à l'activité agricole.**

La commune de St-Julien est caractérisée par la présence d'une activité maraîchère importante ayant recours à des structures aux volumes importants (serres ou grands abris plastiques) sur lesquelles des traitements spécifiques sont réalisés (blanchiment notamment). Afin de gérer au mieux les nuisances que ces volumes et traitements peuvent générer vis-à-vis d'habitations proches, un recul minimal de 50 mètres est imposé pour les nouvelles structures par rapport aux habitations existantes et par rapport aux limites des zones U et AU (recevant ou amenées à recevoir une densité forte de population).

Pour les serres et grands abris plastiques existants et situés à moins de 50 mètres d'une habitation existante ou d'une limite zone U ou AU, il est possible de procéder à une extension des structures dès lors que cela ne conduit pas à réduire la distance vis-à-vis des zones habitées.

- **les constructions nécessaires pour la transformation, le conditionnement ou la commercialisation des produits de l'activité agricole.**

Les activités maraîchère, arboricole ou viticole présentes sur la commune peuvent s'accompagner d'une activité de conditionnement et de commercialisation, qui peuvent être considérés comme le prolongement de l'activité agricole (article R. 311-1 du code rural).

Pour les élus, il convient d'autoriser ces constructions qui contribuent au développement économique du territoire. Toutefois, afin de limiter le mitage du territoire, il est imposé que les constructions créées dans le cadre de cette commercialisation soit située en continuité du bâti d'exploitation (construction accolée).

- **les constructions de bureaux nécessaires pour l'exploitation agricole**

La condition d'implantation dans la continuité du bâti est reprise pour limiter l'aggravation du mitage du territoire.

- **les autres constructions considérées comme étant situées dans le prolongement de l'activité agricole**

Il peut s'agir notamment d'activités agrotouristiques tels que ferme-auberge ou camping à la ferme qui peuvent contribuer au développement touristique du territoire, à la diversification de l'économie agricole et à la sensibilisation de la population touristique aux travaux agricoles.

Ces activités sont autorisées sous réserve de respecter des conditions précises.

Dans le cadre de la création de gîtes ou ferme-auberge, afin de ne pas aggraver le mitage, seul un changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial existants est autorisé. Ce bâtiment doit être situé sur le site principal de l'exploitation et l'activité touristique générée doit rester accessoire au regard de l'activité globale de l'exploitation.

Pour les campings à la ferme, un seuil maximal d'accueil est fixé (6 tentes ou caravanes ou maximum 20 campeurs). Ce seuil correspond à celui au-delà duquel un permis d'aménager sera requis.

- **les habitations nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole**

Il peut s'agir de constructions destinées à assurer le gardiennage ou la surveillance des exploitations.

Sur la commune de St-Julien, les possibilités de création de logements de fonction par les exploitants agricoles ont donné lieu à l'apparition de nombreuses habitations (y compris et particulièrement dans la vallée inondable de la Loire) qui ont progressivement contribué :

- au mitage du territoire,
- à l'implantation de tiers à l'activité agricole au cœur de la zone à vocation agricole du fait de la revente de l'habitation à un tiers lors des cessations d'activités, tiers susceptibles de contraindre le fonctionnement des exploitations (distance de recul, conflits de voisinage, etc.)

Afin de ne pas aggraver ces phénomènes, les élus ont, décidé de définir des règles fortes concernant les possibilités de création de ces nouvelles habitations :

- celles-ci doivent être destinées au logement des personnes dont une présence permanente est

nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (conformément aux dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme),

- afin de ne pas contribuer à une aggravation du mitage, elles doivent être localisées dans un périmètre très rapproché de l'exploitation (50 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation) ou dans la continuité d'un groupement bâti proche de l'exploitation (en bordure duquel l'habitation aura un impact paysager moindre)

Les autres règles tendent à prendre en compte les caractéristiques des bâtiments susceptibles d'être créés en zone agricole :

- article 6 : impossibilité d'implantation de bâtiments d'activité agricole en bordure de voirie afin de tenir compte des volumes parfois volumineux des bâtiments agricoles, les reculs étant portés à 35, 25 ou 10 mètres minimum suivant l'importance de la voie,
- article 7 : implantation en limites séparatives ou avec un retrait minimal de 1,9 mètres à l'exception des serres et grands abris plastiques qui doivent respecter un recul de 50 mètres par rapport aux limites des zones U et AU (*cf. ci-avant*).
- article 10 : afin de prendre en compte la dimension paysagère du territoire, il est décidé de limiter la hauteur des bâtiments agricoles à 10 mètres à l'égout du toit, une hauteur suffisante pour répondre aux besoins de l'activité. La hauteur des autres constructions (habitations, commerce, gîte, etc.) est limitée à 7 mètres,
- article 11 : en raison du volume imposant des bâtiments agricoles et donc de leur impact sur le paysage, leur aspect extérieur est particulièrement encadré. Ainsi, pour les bâtiments à usage agricole, les effets de brillance tant en façade qu'en toiture devront être masqués pour des raisons esthétiques.
- article 13 : pour assurer l'intégration des volumes les plus importants, des dispositifs d'intégration adaptés pourront être imposés.

La commune de St-Julien de Concelles est affectée par 4 types de risques naturels ou technologiques.

Chaque risque est appréhendé au sein du P.L.U.:

### - le risque de retrait-gonflement des argiles

Si ce risque affecte l'ensemble du territoire en étendue, l'aléa est cependant considéré comme faible.

La prise en compte de ce risque étant assuré par des mesures constructives spécifiques ne relevant pas du cadre de l'urbanisme, il n'est pas susceptible d'affecter les possibilités de construire et n'a donc pas conduit à une prise en compte réglementaire au sein du P.L.U.

Toutefois, afin d'assurer une information la plus précise possible auprès de la population, le P.L.U. rappelle l'existence du risque dans le chapeau introductif de chaque zone du P.L.U. (« la zone X est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone X, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol. »).

Les mesures constructives à respecter sont par ailleurs rappelées dans le rapport de présentation (partie 2.4 - Risques).

### - le risque sismique

La nouvelle cartographie sismique identifie un risque sismique d'aléa modéré sur la commune de St-Julien de Concelles.

Ce classement induit le respect de normes constructives antisismiques pour certaines catégories de constructions (établissements scolaires, sanitaires et sociaux, etc.).

Le règlement rappelle également, dans le chapeau introductif de chaque zone du PLU, l'existence du risque et la nécessité, pour les constructions et activités concernées, de se conformer aux normes parasismiques imposées (arrêté du 22 octobre 2010).

### - le risque de transports de matières dangereuses

La commune est concernée par ce risque en bordure des principaux axes de circulation (voies départementales), qui peuvent être utilisés pour le transport de matières dangereuses.

La prise en compte du risque a été assuré notamment par l'intégration du règlement de voirie départementale du Conseil Général de Loire-Atlantique :

- qui impose un recul des nouvelles constructions par rapport aux voies départementales (35 ou 25 mètres suivant l'importance de la voie),

- qui interdit tout changement de destination de bâtiments à l'intérieur des marges de recul vis-à-vis des voies départementales. Cette règle doit également permettre de limiter le nombre d'habitations soumises aux nuisances sonores des voies.

#### **- le risque d'inondation**

La commune est fortement affectée par le risque d'inondation qui couvre plus de la moitié du territoire communal et concerne certaines portions urbanisées du bourg et des villages.

Le risque est aujourd'hui régi par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001. L'existence de ce PPRI est rappelé dans le chapeau introductif du règlement de l'ensemble des zones concernée et les zones affectées sont identifiées par un indice « i » (exemple : la zone UBi comprend les secteurs de la zone UB des extensions urbaines de St-Julien affectés par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRI de la Loire Amont).

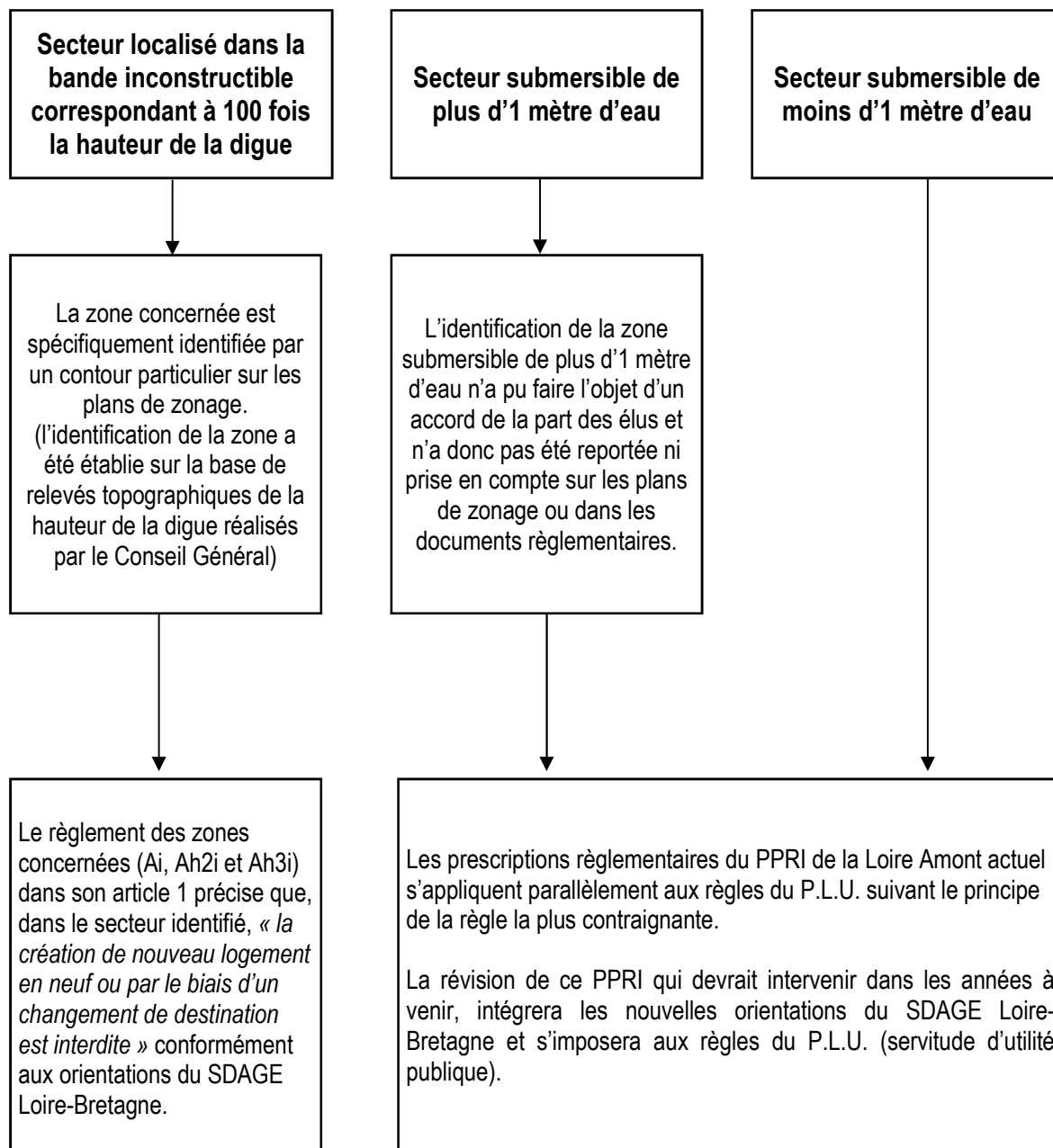
Toutefois, la mise en œuvre du SDAGE Loire-Bretagne révisé le 1er janvier 2010 a introduit de nouvelles orientations destinées à renforcer la protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation.

Ces orientations prévoient notamment :

- une inconstructibilité stricte pour de l'habitation (construction neuve ou changement de destination) sur les arrières des digues dans une bande équivalente à 100 fois la hauteur de la digue (mesurée côté val),
- l'impossibilité de constructions neuves d'habitations dans la zone submersible de plus d'1 mètre d'eau.

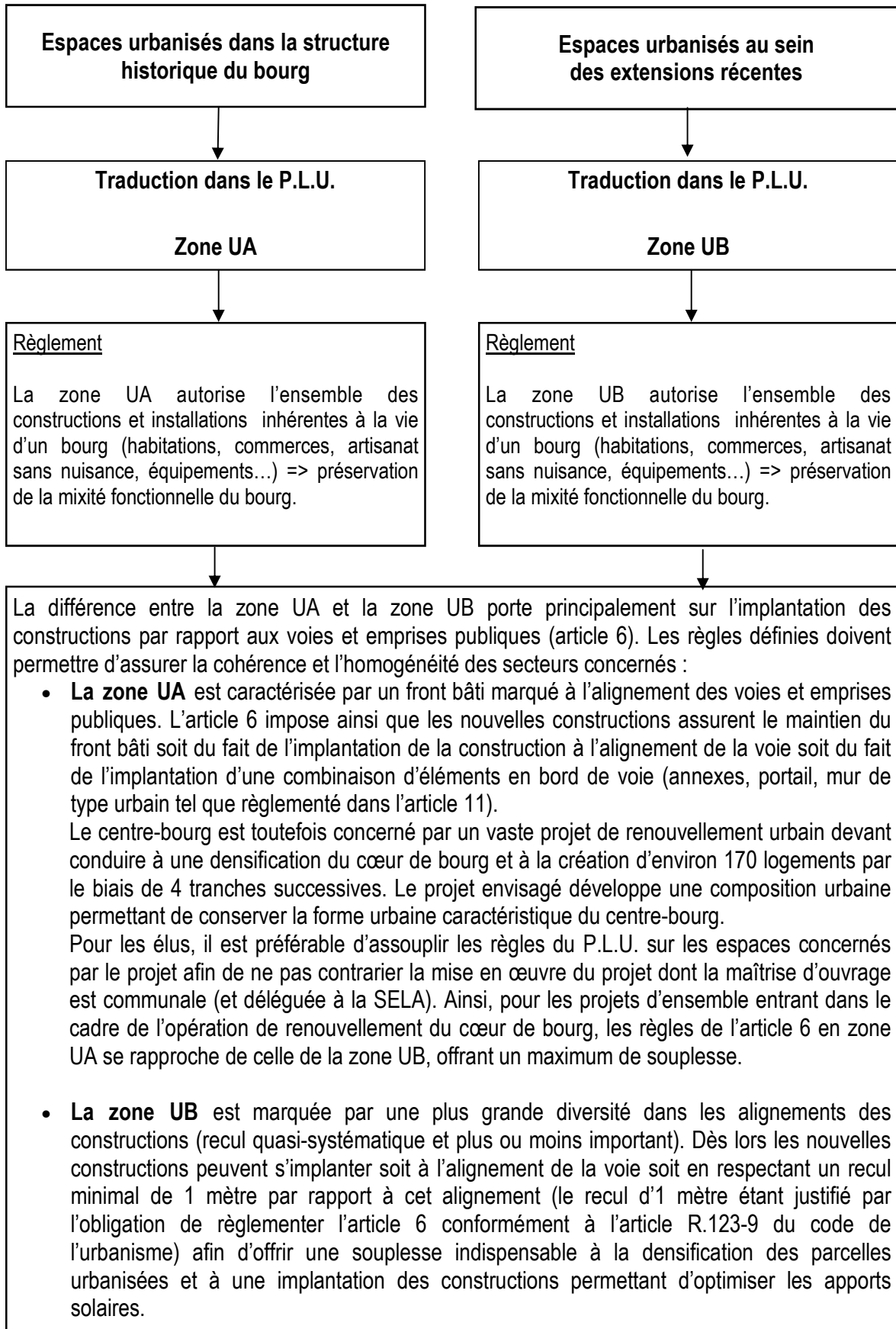
Afin d'anticiper la future révision du PPRI de la Loire Amont, le P.L.U. de St-Julien de Concelles tend à prendre en compte, dans la mesure du possible, les nouvelles orientations du SDAGE Loire-Bretagne au sein de ses documents règlementaires conformément au schéma exposé ci-contre.





## PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT EXISTANT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS AGGLOMÉRÉS EXISTANTS (HORS VILLAGE ET HAMEAUX)



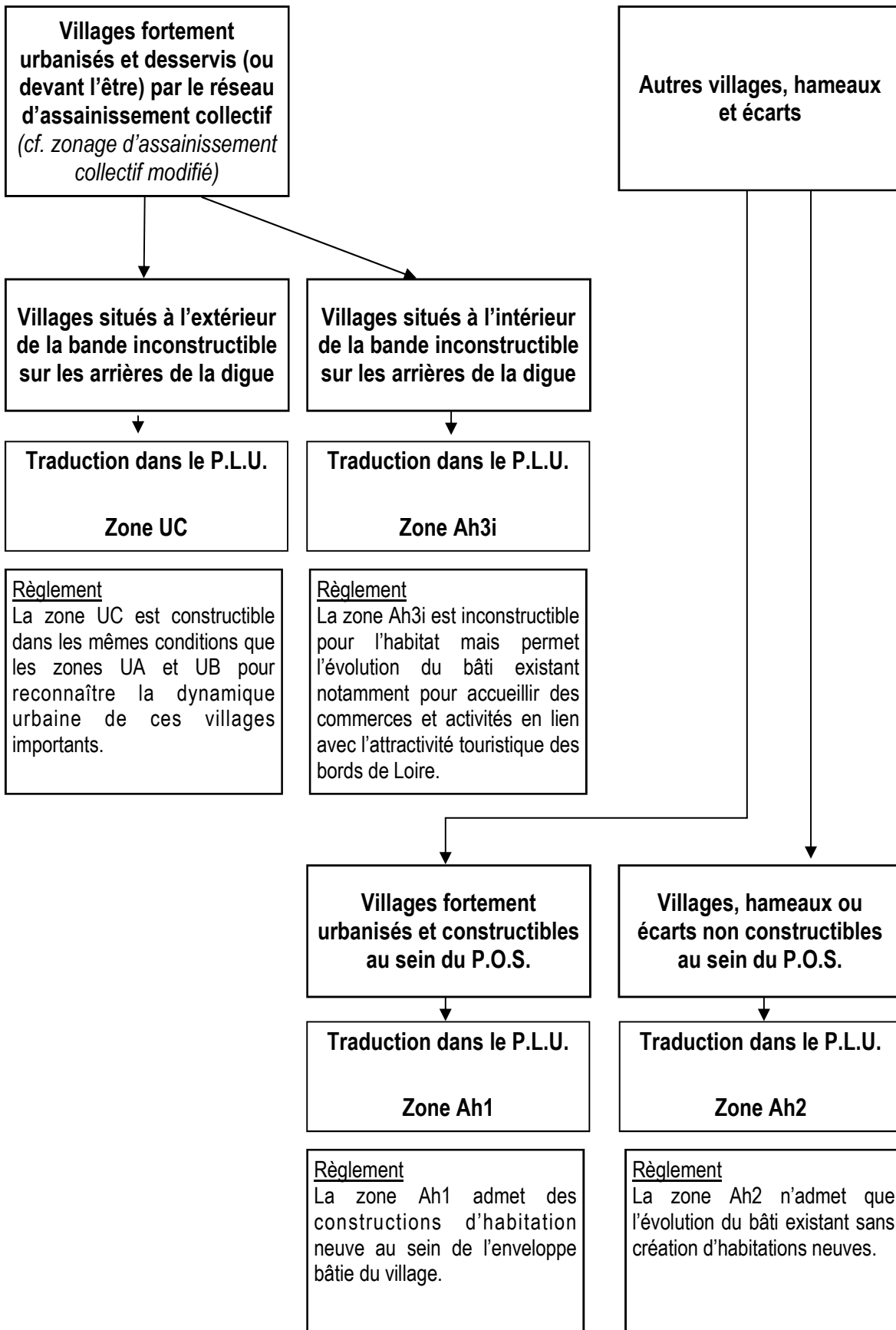
## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISÉS DU BOURG

Les règles définies pour les zones UA et UB, doivent permettre d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans la trame urbaine du bourg mais également de favoriser sa densification :

- **article 4** : la présence de l'assainissement collectif plaide en faveur d'une densification des zones urbaines UA et UB.
- **article 5** : la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée pour permettre la création de petites parcelles susceptibles de répondre à une partie de la demande en logements (personnes âgées, jeunes ménages à faibles revenus, etc.)
- **article 6** : cf. schéma ci-contre.
- **article 7** : les règles d'implantation sont assouplies par rapport au POS (1,9 mètre au lieu de 3 mètres) afin de faciliter l'implantation de constructions sur un parcellaire resserré. La distance d'1,9 mètre retenue correspond à la distance requise pour la création d'ouvertures vis-à-vis des limites des parcelles voisines. Elle doit également permettre de maintenir un accès sur les arrières de la parcelle.
- **article 9** : aucune limite d'emprise au sol pour ne pas limiter les possibilités de densification.
- **article 10** : dans un objectif de densification du bourg doit permettre la création de volumes hauts contribuant par ailleurs à limiter les surfaces imperméabilisées. En conséquence, la commune retient une hauteur de 10 mètres à l'égout du toit, équivalente à la hauteur d'une construction à 3 niveaux (R+2). Les combles peuvent être aménagées (dans le cas d'une toiture en pente) ou la création d'attiques autorisées (dans le cas d'une toiture plate ou à faible pente).
- **article 11** : La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions est définie de manière à permettre la réalisation d'architectures innovantes permettant la réalisation d'économies d'énergie ou la production d'énergie conformément à la réglementation thermique en vigueur. Les clôtures doivent par ailleurs participer à la qualité de l'environnement urbain et leurs formes sont adaptées suivant les caractéristiques dominantes de la zone (clôtures minérales en zone UA; minérales ou végétales en zone UB).
- **article 12** : les obligations définies en matière de stationnement doivent permettre de gérer au mieux les besoins des nouvelles constructions à réaliser.
- **article 13** : le règlement rappelle les règles applicables dans les espaces protégés du bourg (bois, parcs, jardins) - cf. ci-avant.
- **article 14** : pas de limitation du COS pour favoriser la densification.

**PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT EXISTANT**

**PRISE EN COMPTE DES VILLAGES ET HAMEAUX**



## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES VILLAGES, HAMEAUX ET ÉCARTS

Le schéma ci-contre tend à expliquer comment s'est construit le zonage applicable sur les différents villages, écarts et hameaux non agricoles du territoire.

NB : le schéma ne reprend pas les zonages applicables sur les quelques constructions localisées dans les zones à dominante naturelle (cf. ci-avant).

### 1- Les villages majeurs classés en zone UC

Ils bénéficient d'un classement en zone urbaine constructible du fait :

- de leur caractère fortement urbanisé (nombre importants de constructions supérieur à 20 habitations, présence d'une activité économique, etc.)
- de leur desserte actuelle ou programmée par l'ensemble des réseaux et notamment par le réseau d'assainissement collectif.

Compte tenu de ces éléments (et du fait qu'ils ne sont pas soumis à un risque d'inondation très fort à la différence des villages de bords de Loire), ils répondent aux critères de la zone urbaine telle qu'inscrite à l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme.

3 ensembles bâtis sont ainsi classés en zone UC :

- Embreil dont le raccordement à la station d'épuration de Haute Goulaine est prévue,
- l'ensemble bâti de Cahéroult/ la Sénarderie,
- la Verrie.

Quelques précisions doivent par ailleurs être apportées concernant les zones UC :

- leur périmètre n'a pas été étendu par rapport au P.O.S. au sein duquel ces villages étaient constructibles,
- quelques portions des villages d'Embreil et de Cahéroult sont concernées par le risque d'inondation et sont indicés « i ». Dans ces secteurs classés en zone urbanisée dans le PPRI (ZU1 - aléa faible), les règles du PPRI s'appliquent.

Les caractéristiques tant fonctionnelles qu'urbaines de ces villages sont proches de celles du bourg. En conséquence, les règles définies pour la zone UC sont proches de celles des zones urbaines du bourg :

- **article 4** : la présence de l'assainissement collectif plaide en faveur d'une densification de la zone UC. La desserte des villages étant programmée à plus ou moins long terme, des dispositions transitoires admettent la création d'assainissement non collectif dans l'attente de la création du réseau.
- **article 5** : la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée pour favoriser la densification.
- **article 6** : la règle tend à favoriser la continuité urbaine en

imposant un recul identique des constructions voisines ou en recul par rapport aux voies (5 mètres)

- **article 7** : les règles d'implantation sont assouplies par rapport au POS (1,9 mètre au lieu de 3 mètres) afin de faciliter l'implantation de constructions sur un parcellaire resserré. La distance d'1,9 mètre retenue correspond à la distance requise pour la création d'ouvertures vis-à-vis des limites des parcelles voisines. Elle doit également permettre de maintenir un accès sur les arrières de la parcelle.
- **article 9** : aucune limite d'emprise au sol pour ne pas limiter les possibilités de densification.
- **article 10** : la préservation du caractère rural des villages impose de limiter davantage la hauteur des bâtiments comparativement aux zones urbaines UA et UB. Celle-ci est limitée à 7 mètres à l'égout (soit une maison avec étage).
- **article 11** : La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions est définie de manière à permettre la réalisation d'architectures innovantes permettant la réalisation d'économies d'énergie ou la production d'énergie conformément à la réglementation thermique en vigueur.
- **article 12** : les obligations définies en matière de stationnement doivent permettre de gérer au mieux les besoins des nouvelles constructions à réaliser.
- **article 14** : pas de limitation du COS pour favoriser la densification.

## **2- Les villages majeurs classés en zone Ah3i**

Ces villages présentent les mêmes caractéristiques que les villages classés en zone UC (caractère urbanisé important et desserte actuelle ou programmée par le réseau d'assainissement collectif).

Toutefois, leur situation sur les arrières immédiats de la digue et notamment pour une large partie dans la bande inconstructible délimitée en application des orientations du SDAGE Loire-Bretagne conduit à exclure leur constructibilité pour de l'habitat et ainsi leur classement en zone urbaine.

Ceux-ci font ainsi l'objet d'un classement en zone Ah3i destiné à prendre en compte leur situation dans un environnement à vocation agricole (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Le règlement de la zone Ah3i est adapté pour ne permettre ainsi qu'une évolution du bâti (extension, annexes, etc.) dans les mêmes conditions que celles de la zone Ah2i développés ci-après.

Toutefois et conformément aux orientations du P.A.D.D. en faveur d'un développement de l'économie touristique des bords de Loire,

le règlement de la zone Ah3i met l'accent, dans l'article 2, sur la possibilité de création de commerces et d'activités artisanales permettant de renforcer l'attractivité des bords de Loire.

Ce même article fixe cependant des conditions spécifiques concernant la création de ces activités :

- « dans le cadre d'un usage artisanal, l'activité est compatible avec la proximité de zones habitées vis-à-vis desquelles elle ne génère pas de nuisances ». Cette disposition doit permettre d'éviter l'installation d'activités dont les nuisances contribueraient à créer des conflits de voisinage,
- « dans le cadre d'un usage commercial, le bâtiment concerné présente une architecture de qualité ou d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur ». La création d'activités commerciales doit permettre d'assurer la pérennité du patrimoine bâti communal. Cette disposition n'est pas imposée pour les activités artisanales pour lesquelles les volumes du bâti existant ne sont pas toujours adaptés aux besoins des activités.
- « ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole » afin de tenir compte de l'environnement agricole proche puisque l'activité maraîchère est présente dans un périmètre proche des villages.

### **3- Les villages et hameaux constructibles classés en zone Ah1**

Partiellement concernés pour certains par le risque d'inondation (ZU1 - aléa faible), ces villages et hameaux étaient constructibles au sein du P.O.S. actuel.

Conformément aux orientations du P.A.D.D., ces villages sont parmi ceux retenus (outre les villages classés en zone UC) comme étant maintenus en zone constructible pour de l'habitat au sein du P.L.U. Les élus ont souhaité ne pas modifier les droits à construire offerts par le précédent P.O.S.

Toutefois, à l'inverse des villages classés en zone UC, ces villages et hameaux ne sont pas desservis par l'ensemble des réseaux et notamment par le réseau d'assainissement collectif, justifiant ainsi l'impossibilité de les classer en zone U.

Le règlement du P.L.U. tend à garantir le respect des orientations définies dans le P.A.D.D. concernant l'urbanisation de ces villages :

- **qu'elles ne conduisent pas à étendre l'enveloppe bâtie des hameaux.**

Les zones Ah1 ont ainsi été calées sur les limites des zones UC du POS sans extension.

Le règlement, dans son article 2, prévoit par ailleurs que les nouvelles constructions doivent être implantées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante (combler des « dents

creuses »).

**- qu'elles respectent pour les secteurs concernés les prescriptions du PPRI**

Les secteurs concernés par le risque d'inondation sont identifiés par un indice « i » et sont soumis au respect des prescriptions réglementaires du PPRI.

**- qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement de l'activité agricole.**

La seule possibilité d'un comblement des « dents creuses » du village participe au respect de cette orientation. Toutefois, afin de la renforcer et d'appliquer un principe de réciprocité par rapport aux règles imposées pour les bâtiments agricoles (cf. ci-avant), le règlement prévoit que les nouvelles constructions d'habitation devront être situées à plus de 50 mètres de tout bâtiment agricole en activité.

**- qu'elles s'intègrent dans la trame bâtie des villages**

Les différents articles du règlement (article 3 à 16) participent à l'insertion des nouvelles constructions dans la trame des villages globalement (plus lâches toutefois que dans les zones urbaines UA, UB ou même UC) : implantation en recul des voies suivant leur importance, hauteur limitée à 7 mètres, etc.

#### **4- Les villages et hameaux inconstructibles classés en zone Ah2**

La nécessité de mieux maîtriser l'urbanisation sur le territoire communal notamment pour l'habitat a conduit les élus à ne pas étendre les périmètres constructibles du P.O.S. et ainsi à ne permettre, dans les villages non constructibles du POS, que l'évolution du bâti existant sans possibilité de réaliser de nouvelles habitations.

Les règles en matière d'évolution du bâti existant sont détaillées dans le règlement (et s'appliquent par ailleurs aux secteurs Ah1 et Ah3i) :

- extension mesurée du bâti existant (maximum 30% de l'existant dans une limite de 50m<sup>2</sup>) pour répondre à des besoins ponctuels d'évolution du bâti dans la mesure où celle-ci ne contribue pas à créer un nouveau logement afin de ne pas augmenter la population dans une zone dominée par l'activité agricole et ainsi le potentiel de conflits de voisinage.
- création d'annexes et de piscines accolées ou non aux habitations. Ces annexes doivent être intégrées dans la même unité foncière que l'habitation sans dépasser 20 mètres d'éloignement afin de ne pas accentuer le mitage du territoire et sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale (hors piscines).
- ces espaces comportent ponctuellement quelques bâtiments d'intérêt pour lesquels un changement de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement touristique peut permettre d'accueillir de nouvelles familles sans accentuer le mitage, contribuer au développement de l'économie touristique locale



et assurer la préservation du patrimoine rural communal.

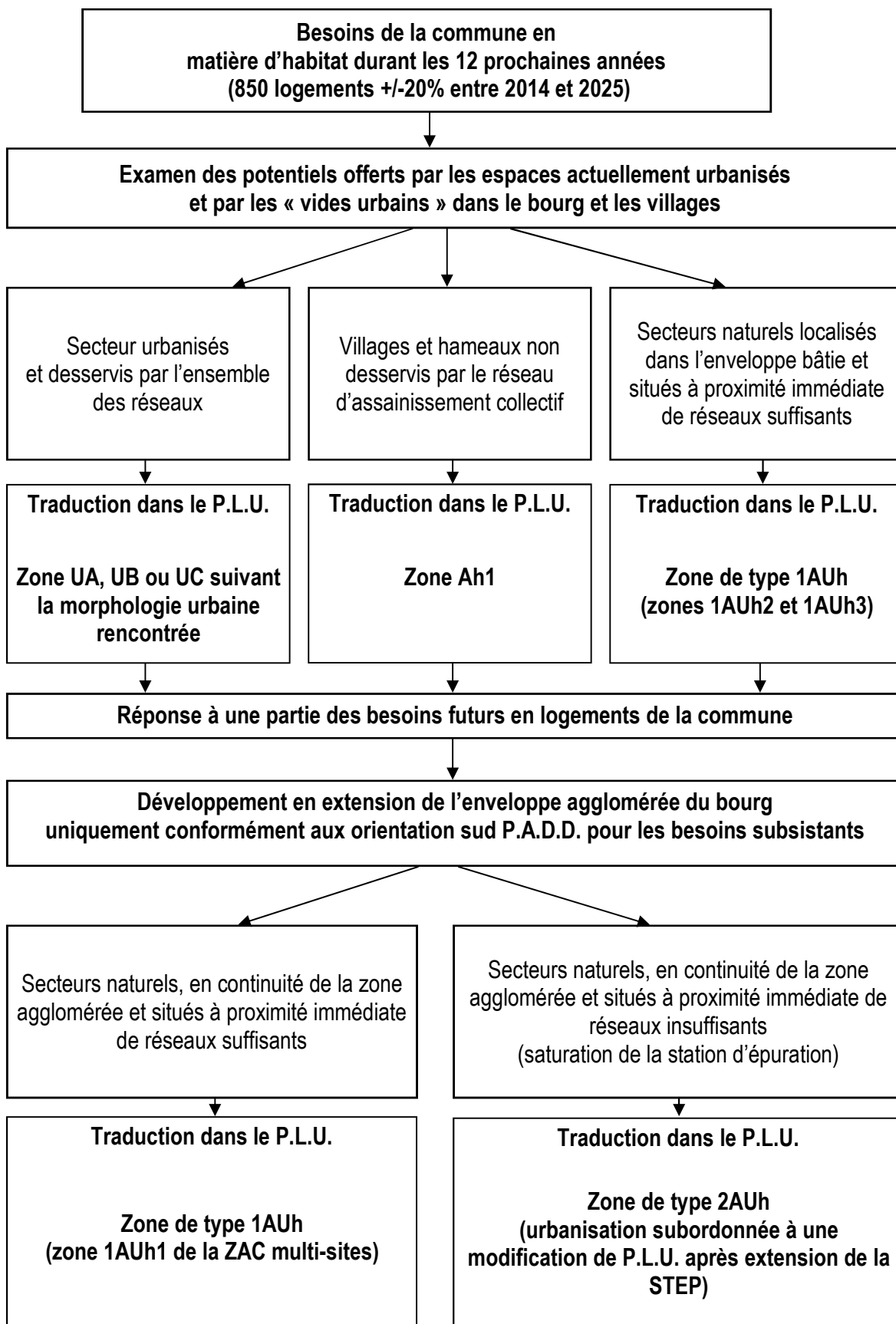
Les conditions fixées en annexe du règlement tendent à assurer la valorisation du bâti dans le cadre de ce changement de destination.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination et d'intérêt patrimonial sont identifiés sur les plans de zonage.

- la création d'abris pour animaux dans une limite d'emprise de 20m<sup>2</sup> et limitée à 3,5 mètres de hauteur afin de répondre à une demande d'animaux de loisirs de plus en plus forte localement sans risquer d'impacter le paysage communal.
- afin de tenir compte de la présence de quelques activités artisanales dispersées dans la zone agricole, le règlement de la zone Ah2 admet la possibilité d'un développement des constructions artisanales existantes. Pour les élus, si la création d'activités artisanales ne doit pas être confortée dans la zone rurale dans les années à venir en raison des contraintes qu'elles peuvent générer sur les voiries ou les réseaux, il est nécessaire de ne pas pénaliser les activités en place qui ont pu se développer au gré de dispositions réglementaires locales précédentes plus favorables (*cf. ci-après*).

## PRISE EN COMPTE DES FUTURS BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

### PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE



## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

La recherche du potentiel d'habitat à inscrire au sein du P.L.U. doit s'intégrer dans une démarche analytique permettant préalablement d'identifier les secteurs urbanisés et les vides urbains importants pouvant accueillir de nouvelles habitations.

NB : comme explicité auparavant (partie 3.1), le taux de logements vacants est trop faible pour constituer un véritable potentiel pour de l'habitat.

Cette démarche s'est déroulée de la manière suivante :

**1- Identification de l'ensemble des secteurs ne pouvant faire l'objet d'une densification** (bois, parcs protégés ainsi que les espaces verts aménagés, emplacements réservés)

**2- Repérage de l'ensemble des parcelles dont la superficie est suffisamment importante (supérieure à 1200m<sup>2</sup> dans le bourg et à 2000m<sup>2</sup> dans les villages) pour raisonnablement envisager leur densification conformément aux orientations du P.A.D.D.**

NB : la liste établie ne saurait être exhaustive ni refléter avec précision la future réalité. Certaines parcelles repérées ne seront peut-être jamais urbanisées, certaines non identifiées (car inférieures à 1200 ou 2000m<sup>2</sup>) pourront l'être. Elle doit donner un ordre d'idée du potentiel disponible des espaces urbanisés.

L'analyse du potentiel des « dents creuses » s'est appuyée sur un inventaire réalisé dans le cadre du Pays du Vignoble Nantais.

Au sein de cet inventaire, est considérée comme dent creuse :

- toute surface non bâtie ou présentant des constructions obsolètes,
- composé d'une partie de parcelle, d'une parcelle ou de plusieurs parcelles,
- d'une surface minimale de 250m<sup>2</sup>,
- incluse dans le tissu urbain dense (bourg ou village) où l'absence de construction introduit une rupture dans la continuité bâtie nuisible à l'aspect du secteur,
- et dont au moins 3 parcelles attenantes ou situées au-delà de la voirie adjacente sont construites.

Au sein de cet inventaire, certaines dents creuses ont dès le début de la démarche été écartées pour le potentiel d'habitat :

- les parcelles non construites des villages de bords de Loire, compte tenu de leur caractère inondable et de leur inconstructibilité (*cf. ci-avant*),
- les parcelles d'une superficie inférieure au seuil mentionné dans le P.A.D.D. (1200m<sup>2</sup> pour le bourg; 2000m<sup>2</sup> pour les villages).

Pour les autres « dents creuses », elles ont pris en compte de la manière présentée dans les pages suivantes.

POTENTIEL AU SEIN DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE DU BOURG

Cœur d'îlot – impasse des Saules :

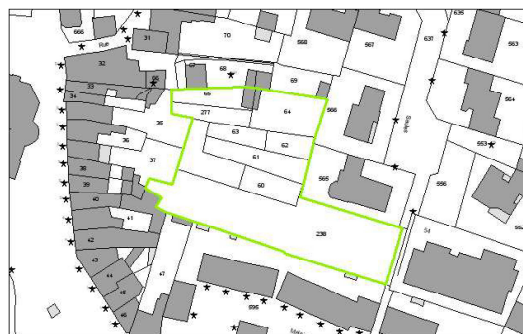


Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 2 637 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : 238, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 277, partiellement 35  
 Adresse : impasse des Saules

Situation : centre-ville, à proximité immédiate des commerces et des services  
 Contexte : tissu urbain ancien et pavillonnaire, et petits collectifs  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : friche (parcelle 238) et jardins des maisons donnant sur la place de l'église et sur l'impasse des Saules  
 Accès : impasse des Saules, cours Mélaïne, cheminement doux  
 Autre : belle perspective vers le cloché de l'église  
 Autre : jardins situés en cœur d'îlot non visible depuis la voie publique

Enjeux : - Utiliser un espace de taille importante à proximité immédiate du cœur de ville,  
 - Densifier le tissu bâti en produisant du logement,  
 - Valoriser un espace en partie délaissé.



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 5 logements (plus si création de petits collectifs)

Autre : nécessité de création d'une voirie en impasse pour desservir les nouvelles constructions

Potentiel retenu uniquement pour la parcelle 238 (1144m<sup>2</sup>), les jardins étant liés à des habitations existantes : **2 à 3 logements**

=> classement en zone UA

=> pas d'orientation d'aménagement et de programmation (surface inférieure à 1200m<sup>2</sup>)

Bâti dégradé – rue du Pigeon Blanc :



Vue aérienne, source : Géoportail

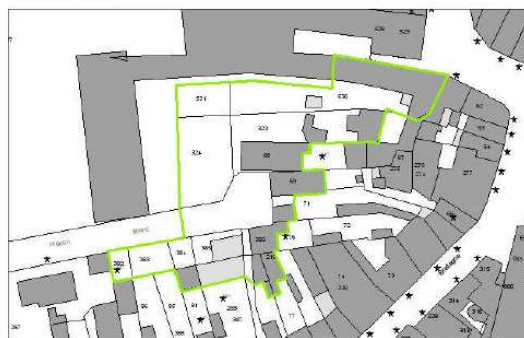
Surface : 2 473 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : 531, 324, 530, 323, 386, 210, 385, 384, 383, 382, et partiellement 81, 265, 71, 68, 69, 263.  
 Adresse : rue du Pigeon Blanc

Situation : à proximité immédiate des commerces et des services du centre-ville  
 Contexte : cœur d'îlot, tissu bâti ancien et dense, maison de retraite Théophile Bretonnière  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : parking, nombreuses annexes en mauvais état, bâtiments dégradés à caractère patrimonial  
 Accès : rue du Pigeon Blanc et rue du stade  
 Autre : îlot dégradé à enjeux car à proximité immédiate du centre-ville et espace de parking à requalifier

- Enjeux : - Réhabiliter un patrimoine bâti de qualité,
- Curetage du cœur d'îlot,
- Traitement qualitatif de l'espace de parking,
- Possibilité de densification en cœur d'îlot
- Produire du logement en réhabilitation de l'existant et en neuf.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 3 logements.

Autre : possibilités importantes de création de logements par réhabilitation et division du bâti existant.

Secteur intégré à l'opération « cœur de bourg » (170 logements envisagés)

=> classement en zone UA

**Ancienne entreprise de transport – rue du Vignoble :**



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 10 144 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : 157, 158, 138, 234, 133, 549  
 Adresse : 29 rue du Vignoble

Situation : en périphérie Est du bourg  
 Contexte : tissu pavillonnaire  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : locaux d'entreprise et parking inutilisés  
 Accès : rue du Vignoble, rue des Trois Moulins  
 Autre : ancienne entreprise Brelet Transports dont le siège se trouvait de l'autre côté de la rue des Trois Moulins, bâtiments en bon état pouvant être réutilisés pour accueillir une entreprise.

Enjeux : - Utiliser un espace de taille importante à proximité du cœur de ville,  
 - Restaurer la perméabilité du sol,  
 - Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire présente sur la zone.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 10 logements.  
 Autre : possibilité de création d'un nouveau quartier si démolition des locaux de l'entreprise.

**Continuité de jardins – rue des Valdoiseries :**



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 6 500 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : 116, partiellement 115, 118, 282, 120  
 Adresse : 31, 33, 35, 37, 39 rue du Vignoble

Situation : en périphérie est du bourg  
 Contexte : tissu urbain pavillonnaire  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : continuité des jardins des maisons individuelles donnant sur la rue du Vignoble  
 Accès : rue des Valdoiseries

Enjeux : - Utiliser un espace de taille importante à proximité du cœur de ville,  
 - Densifier un secteur peu dense.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 5 logements.  
 Autre : nécessité de création d'une voirie en impasse et d'une aire de retournement pour desservir les nouvelles habitations.

Potentiel retenu pour les deux secteurs identifiés conjoints ci-dessus : 91 logements (50 lgts/ha)

=> classement en zone UB

=> Création d'une orientation d'aménagement et de programmation intégrant les deux secteurs

Hôtel particulier – rue de la Basse rivière :



Vue aérienne, source : Geoportail

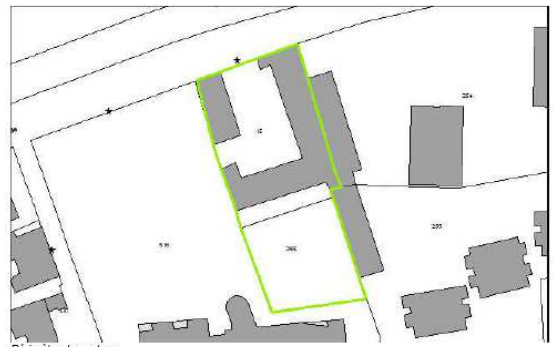
Surface : 1 807 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 15, 285  
Adresse : 20 rue de la Basse Rivière

Situation : en périphérie nord du bourg, proximité immédiate du groupe scolaire Jean Brelet et de la RD 37  
Contexte : tissu pavillonnaire et petits collectifs  
Topographie : légère déclivité vers la rue de la Basse Rivière  
Occupation actuelle : bâtiments à caractère patrimonial dégradés, ancien hôtel particulier, peut-être en partie occupés, hauts murs en limites de parcelles  
Accès : rue de la Basse Rivière, parking du groupe scolaire Jean Brelet  
Autre : patrimoine de qualité dans une zone en plein développement

Enjeux : - Réhabiliter un patrimoine architectural de qualité.  
- Possibilité d'urbanisation de la parcelle 285 (648 m<sup>2</sup>)  
- Produire du logement en réhabilitation de l'existant et en neuf.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements.

Autre : - possibilités importantes de création de logements par réhabilitation et division du bâti existant,  
- possibilité de réserve foncière pour une éventuelle extension de l'école.

Potentiel non retenu pour l'habitat, le bâti étant protégé par un permis de démolir et les arrières ne bénéficiant d'aucun accès

Friche 1 – rue de la Loire :



Vue aérienne, source : Geoportail

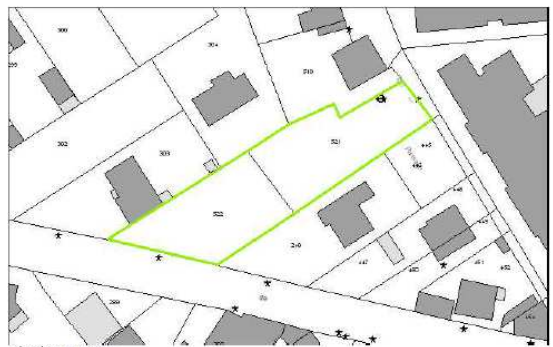
Surface : 1443 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 521, 522  
Adresse : 26 rue de la Loire, 0 bis passage des Justices

Situation : en périphérie nord-ouest du bourg, proximité immédiate du groupe scolaire Jean Brelet  
Contexte : tissu urbain pavillonnaire  
Topographie : légère déclivité vers le sud-ouest et important talus au bord de la rue de la Loire  
Occupation actuelle : friche, présence d'un puits  
Accès : rue de la Loire, passage des Justices  
Autre : introduit une rupture dans le tissu bâti

Enjeux : - Valoriser un espace délaissé dans un secteur en développement,  
- Poursuivre le tissu bâti existant,  
- Densifier le secteur en produisant du logement.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements.

Autre : possibilité de construire plus de logements en coeur de parcelle si une nouvelle voirie est créée.

Potentiel retenu pour le secteur identifié : 2 logements

=> classement en zone UB  
=> Pas d'orientation d'aménagement et de programmation malgré la surface supérieure à 1200m<sup>2</sup>, la configuration de la zone ne permettant pas d'envisager la création d'une voie desservant les arrières.

Prairie – rue des Gros Fresnes :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 2 831 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 555, 531, 810, 822  
Adresse : rue des Gros Fresnes

Situation : en périphérie sud-ouest du bourg  
Contexte : tissu pavillonnaire et secteur agricole  
Topographie : pas de relief  
Occupation actuelle : prairie, haie de grands arbres en limite nord, présence d'un hangar, ancien chemin piéton  
Accès : rue des Gros Fresnes, rue des Maraichins, impasse de la Bourrine  
Autre : proximité d'une zone humide (parcelle 474)

Enjeux : - Densifier le secteur en produisant du logement,  
- Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire déjà existante sur le secteur,  
- Conserver les grands arbres présents sur le site.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 3 logements.

Potentiel retenu pour le secteur identifié : 3 logements

=> classement en zone UB  
=> pas d'orientation d'aménagement et de programmation, la surface constructible de la parcelle étant inférieure à 1200m<sup>2</sup> (présence d'une zone humide)

Square – impasse du Gros Frêne :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 1 601 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 640, partiellement 575  
Adresse : impasse du Gros Frêne

Situation : en périphérie sud du bourg  
Contexte : tissu pavillonnaire et agriculture  
Topographie : pas de relief  
Occupation actuelle : espace vert avec pelouse et arbustes, cheminements piétons  
Accès : impasse du Gros Frêne, rue du Gros Frêne  
Autre : utilisation pour promenade et regroupement de jeunes, passage utilisé

Enjeux : - Densifier le secteur,  
- Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire déjà existante.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements.

Potentiel non retenu pour de l'habitat, le secteur correspond aux espaces verts d'un lotissement

=> classement en zone UB

Espace vide – rue de la Graholière :



Vue aérienne, source : Géoportail

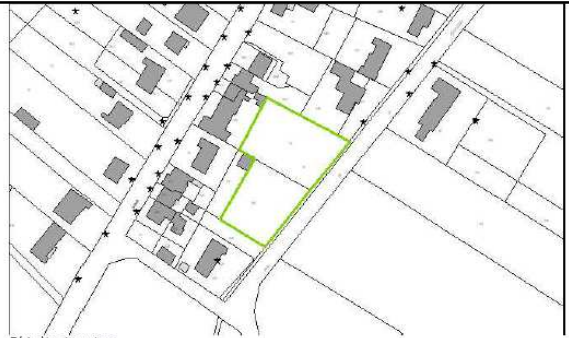
Surface : 2 473 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : 33, 492  
 Adresse : rue de la Graholière

Situation : périphérie sud du bourg  
 Contexte : tissu bâti ancien et pavillonnaire, agriculture  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : friche  
 Accès : rue de la Graholière

Enjeux : - Utiliser un espace délaissé par l'agriculture,  
 - Construire des logements.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements.

Secteur intégré dans la ZAC multi-sites (450 logements envisagés)

=> classement en zone 1AUh1 couvrant les secteurs de la ZAC multi-sites

Prairie – rue des Faucardeurs :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 2 688 m<sup>2</sup>  
 Parcelle : 82  
 Adresse : rue des Faucardeurs

Situation : en périphérie ouest du bourg  
 Contexte : tissu pavillonnaire et secteur agricole  
 Topographie : légère déclivité vers le nord  
 Occupation actuelle : friche agricole, murs en pierres sèches en limites parcelles nord et est  
 Accès : rue des Faucardeur, chemin d'exploitation n°218

Enjeux : - Valoriser un espace délaissé,  
 - Densifier un secteur à l'urbanisation détendue en produisant du logement,  
 - Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire déjà existante sur le secteur.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au moins : 2 logements.

Autre : possibilité de construire plus si création d'une nouvelle voirie pour desservir le coeur de la parcelle.

Aspect réglementaire : zonage Nab au POS (inconstructible)

Secteur intégré dans la zone 1AUh2 du Gué au Voyer (92 logements envisagés)

=> classement en zone 1AUh2 couvrant l'ensemble du vide urbain du Gué au Voyer



Friche – chemin d'exploitation :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 5 153 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 50, 172  
Adresse : chemin d'exploitation n°218

Situation : en périphérie ouest du bourg  
Contexte : tissu pavillonnaire et secteur agricole  
Topographie : légère déclivité vers le nord  
Occupation actuelle : friche agricole  
Accès : chemin d'exploitation n°218

Enjeux : - Valoriser un espace délaissé.  
- Densifier un secteur à l'urbanisation détendue en produisant du logement.  
- Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire déjà existante sur le secteur.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 9 logements si création d'une voie pour desservir le fond de parcelle.

Aspect réglementaire : zonage Nab au POS (inconstructible)

Secteur intégré dans la zone 1AUh2 du Gué au Voyer (92 logements envisagés)

=> classement en zone 1AUh2 couvrant l'ensemble du vide urbain du Gué au Voyer

Jardin privé – rue Marc Seguin :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 2 049 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 376 et 271  
Adresse : rue Marc Seguin

Situation : centre-ville, à proximité des commerces et des services  
Contexte : tissu urbain pavillonnaire et maisons en bande  
Topographie : pas de relief  
Occupation actuelle : jardin privé, arboré et clôturé, semble être utilisé  
Accès : rue Marc Seguin, rue Sébastien Letoumeux, rue Stéphenson

Enjeux : - Utiliser un espace de taille importante proche du cœur de ville.  
- Poursuivre le tissu bâti existant en construisant des maisons en bande.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements. Eventuellement, il est possible de réduire la zone afin de conserver une possibilité de jardin pour les logements donnant sur la rue Sébastien Letoumeux.

Autre : nécessité de conserver les arbres de qualité présents sur site.

Potentiel retenu pour le secteur identifié : 5 logements (23 lgts/ha)

=> classement en zone UA  
=> Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Jardin privé – impasse des Saules :



Vue aérienne, source : Géoportail

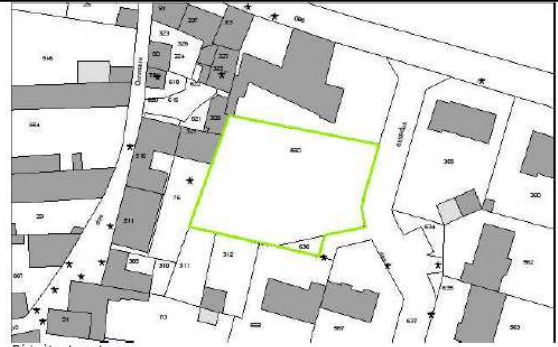
Surface : 1 227 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : 636 et partielle 560  
 Adresse : 20 rue des Marais

Situation : centre-ville, à proximité des commerces et des services, périphérie nord du bourg  
 Contexte : tissu urbain pavillonnaire et maisons en bande  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : jardin privé (pelouse, arbres et potager) de la maison voisine (parcelle 560)  
 Accès : impasse des Saules

Enjeux : - Utiliser un espace de taille importante proche du cœur de ville,  
 - Densifier un tissu bâti pavillonnaire lâche,  
 - Produire du logement à proximité immédiate du centre-ville.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements.

Potential non retenu : opération en cours de commercialisation (6 lots réalisés)

Jardin privé – impasse du Gros Frêne :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 4 806 m<sup>2</sup>  
 Parcelle : partiellement 73  
 Adresse : 16 rue Sébastien Letoumeux

Situation : en périphérie sud du bourg  
 Contexte : tissu pavillonnaire  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : boisement  
 Accès : impasse du Gros Frêne, possibilité d'accès rue Sébastien Letoumeux  
 Autre : présence d'une caravane

Enjeux : - Densifier le secteur en produisant du logement,  
 - Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire déjà existante sur le secteur.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements

Autre : possibilités de construire au minimum 4 logements si création d'une voirie en impasse pour desservir le cœur de la zone.

Potential retenu pour le secteur identifié : 16 logements (23 logts/ha)

=> classement en zone UB  
 => Création d'une orientation d'aménagement et de programmation intégrant par ailleurs les espaces de jardins situés à proximité.

Jardin privé – rue des Meuniers :



Vue aérienne, source : Géoportail

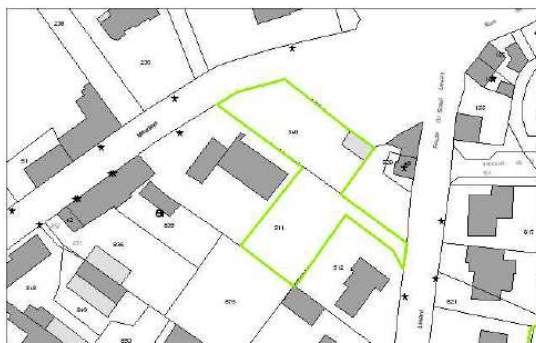
Surface : 1 519 m<sup>2</sup>  
 Parcelles : partiellement 551, 340  
 Adresse : 3 rue des Meuniers

Situation : en périphérie sud-ouest du bourg  
 Contexte : tissu pavillonnaire  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : boisement  
 Accès : rue des Meuniers, rue du Soleil Levant  
 Autre : possibilité de division parcellaire

Enjeux : - Densifier le secteur en produisant du logement,  
 - Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire déjà existante sur le secteur.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 2 logements.

Potential non retenu pour de l'habitat, le parc étant protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Square – impasse des roses :



Vue aérienne, source : Géoportail

Surface : 2 890 m<sup>2</sup>  
 Parcelle : 200  
 Adresse : impasse des roses

Situation : périphérie est du bourg  
 Contexte : tissu urbain pavillonnaire et agriculture  
 Topographie : pas de relief  
 Occupation actuelle : espace vert avec équipements sportifs urbains  
 Accès : impasse des roses, rue de l'écusson

Enjeux : - Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire existante,  
 - Construire des logements.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 4 logements.

Potential non retenu pour de l'habitat, le secteur correspondant à un espace vert public aménagé

Square – rue Marc Seguin :



Vue aérienne, source : Géoportail

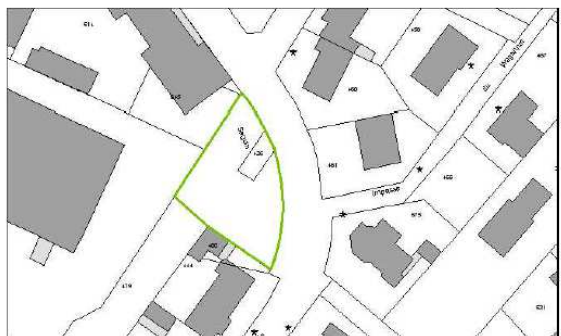
Surface : 705 m<sup>2</sup>  
Parcelles : 426, partiellement 479  
Adresse : rue Marc Seguin

Situation : à proximité du centre-ville et des commerces  
Contexte : tissu pavillonnaire dense, Lidl  
Topographie : pas de relief  
Occupation actuelle : square avec pelouse et bac à sable, présence d'un transformateur, semble peu utilisé  
Accès : rue Marc Seguin

Enjeux : - Utiliser un espace délaissé pour produire du logement,  
- Poursuivre l'urbanisation pavillonnaire dense.



Etat actuel de la zone



Périmètre du secteur

Selon la configuration de la zone, possibilité de construire au minimum : 1 logement.

Parcelle intégrée dans un secteur plus large couvrant notamment le commerce proche => potentiel retenu pour l'ensemble du secteur :

- => classement en zone UB
- => création d'une orientation d'aménagement et de programmation

### Tableau de synthèse du potentiel d'habitat au sein de l'enveloppe bâtie du bourg

Zone	Potentiel de logements
<b>Opération de renouvellement du cœur de bourg</b>	<b>170 logements</b>
UA « Impasse des Saules »	3 logements
<b>UB « Rue des 3 Moulins »</b>	<b>91 logements</b>
UB « rue de la Loire »	2 logements
UB « rue des Gros Fresnes »	3 logements
UA « rue Marc Seguin »	5 logements
UB « rue Letourneux »	16 logements
UB « rue de la Gare »	25 logements
UB « Allée de la Meslerie »	2 logements
UB « Rue du Vignoble »	7 logements
<b>Zone 1AUh2 « le Gué au Voyer »</b>	<b>92 logements</b>
<b>Zone 1AUh3 « Le Château »</b>	<b>15 logements</b>
<b>TOTAL</b>	<b>431 logements</b>

A l'intérieur de ce potentiel et conformément aux éléments validés lors des phases de validation avec les Personnes Publiques Associées, une partie du potentiel est intégrée dans la marge de plus ou moins 20% offertes par le SCOT par rapport à la réponse aux objectifs de logements fixés pour la commune de St-Julien de Concelles et n'est pas intégrée dans la réponse aux besoins de 850 logements exprimés au sein du P.A.D.D.

Ainsi, parmi les 850 logements nécessaires à la commune, seuls sont comptabilisés les secteurs identifiés sur la cartographie du P.A.D.D. et repris en gras dans le tableau ci-dessus soit **368 logements**.

➤ **Les secteurs d'habitat classés en zone urbaine**

Pour la majorité des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg, un classement en zone urbaine a été globalement privilégié, ces secteurs répondant aux critères de la zone urbaine conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme (caractère urbanisé et desserte par des réseaux suffisants).

Le règlement des zones concernées (UA et UB) s'appliquent donc au sein des secteurs concernés.

Toutefois et conformément aux orientations du P.A.D.D., sur les secteurs de plus de 1200m<sup>2</sup>, des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ont été mises en place (en italique sur le tableau de la page précédente).

Les orientations d'aménagement doivent permettre de guider l'intégration des opérations d'urbanisme sur les secteurs envisagés dans la trame urbaine existante.

Leur prise en compte est obligatoire suivant un principe de compatibilité et non de conformité (par exemple, lorsqu'un principe de voirie est défini, la voirie à réaliser ne doit pas nécessairement suivre avec précision le tracé mentionné sur le schéma d'aménagement mais peut être déviée dès lors que les points d'accroche prévus au réseau routier voisin sont respectés). En termes de programmation, les objectifs mentionnés doivent être respectés.

Toutefois, à l'inverse des zones AU, il n'est pas possible dans les zones urbaines (UA et UB) d'imposer la création d'une seule et unique opération (éventuellement par tranches successives) sur le secteur concerné par l'orientation d'aménagement. La création de plusieurs opérations ou constructions successives et indépendantes est possible dès lors toutefois :

- qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement de la zone tel qu'envisagé sur le schéma d'aménagement,
- que l'opération à terme respecte bien les principes de programmation définis.

- **L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UA de la rue Marc Seguin**  
Face au cimetière et aux portes du centre ancien, l'aménagement du secteur doit prendre en compte des principes d'aménagement simple destinés notamment à prendre en compte l'accès à la zone pour ne pas modifier les stationnement existants du cimetière et la proximité des habitations voisines du parc.  
Sa proximité vis-à-vis du bourg justifie de lui appliquer une densité de 23 logements par hectare soit **5 logements**.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB de la rue des 3 Moulins**  
Ce secteur situé en cœur de bourg est actuellement occupé par une ancienne entreprise de transports dont les locaux sont aujourd'hui inoccupés et sur le site duquel un projet est actuellement en cours de réflexion.  
Dans la continuité de ce secteur de renouvellement urbain, de vastes parcelles accueillent des jardins pour lesquels une hypothèse de densification peut être envisagée.  
En conséquence, l'orientation d'aménagement et de programmation est étendue sur l'ensemble du secteur (site de l'entreprise et jardins privés).  
L'organisation doit permettre de réguler notamment les flux automobiles et piétons pour une opération de forte densité (50 logts/ha).
- **L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB de la rue Letourneux**  
Ce vaste parc accompagne une habitation en plein cœur du bourg et présente donc une opportunité de densification intéressante justifiant l'application d'une densité de 23 logements par hectare soit 16 logements.  
La présence d'un capital végétal important en lien avec le parc justifie toutefois une vigilance particulière destinée à préserver les arbres remarquables du site.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB de la rue de la Gare**  
Le site est actuellement occupé par un supermarché. Si aucun projet de déplacements de cette activité commerciale n'est actuellement envisagé, il importe pour les élus, compte tenu de la situation du site de définir les éléments d'aménagement permettant la réalisation d'un programme d'habitat ou mixte sur ce site.  
La localisation centrale justifie par ailleurs l'application d'une densité importante de l'ordre de 40 logements par hectare.

- **L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB de la rue du Vignoble**

Comme pour le secteur de la rue de la Gare, il s'agit d'un secteur actuellement occupé par un bâtiment artisanal dont le maintien n'est pas remis en cause pour le moment. L'orientation d'aménagement doit prendre en compte le potentiel de renouvellement de cette parcelle en profondeur notamment en termes d'accès depuis la rue du Vignoble.

- **L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB de l'allée de la Meslerie**

La zone constructible est localisée sur les arrières du parc de la Meslerie. La zone recense elle-même quelques arbres remarquables. Afin de préserver au maximum le capital végétal de cette zone et de prendre en compte la proximité de la Meslerie (monument historique), la densité retenue pour ce secteur est faible pour ne permettre la création que de deux habitations.

➤ **Les secteurs d'habitat classée en zone à urbaniser**

Parmi les différents sites identifiés à l'intérieur de l'enveloppe, les caractéristiques de deux d'entre eux ont justifié un classement de type AU plutôt qu'un classement en zone urbaine.

Il s'agit en effet de secteurs, qui, bien que situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg, présentent les caractéristiques d'un espace naturel desservi à proximité immédiate par des réseaux suffisants (les réseaux d'assainissement longent les voies d'accès aux zones et la capacité résiduelle de la station autorise une gestion des effluents générés par les constructions à créer sur ces deux secteurs), répondant en cela aux critères de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme et justifiant leur classement en zone d'urbanisation à court terme (1AUh).

- **La zone 1AUh2 du Gué au Voyer**

La zone 1AUh2 correspond à la portion résiduelle et non encore aménagée de la zone NAb5 du P.O.S.

Le site est localisé à 800 mètres à l'ouest du cœur de bourg et est considéré comme intégré à l'enveloppe bâtie du bourg.

En effet, malgré sa surface (4,1 ha), il est possible d'estimer, au vu de sa situation, qu'il ne constitue pas une extension de la zone agglomérée :

- la zone est cernée sur 3 cotés par l'urbanisation du bourg (zone UB) et notamment à l'ouest la première tranche aménagée de la zone NAb5 du POS (domaine du Château)
- la partie nord est longée par une voie (route des Faucardeurs) en bordure de laquelle un mur maçonné

Mur maçonné au nord de la zone 1AUh2



en bon état clôt l'ensemble de la zone 1AUh2,  
 - la zone n'a désormais plus aucun usage agricole (arrêt de l'activité maraîchère présente),  
 - une habitation est présente au milieu de la zone.

Vue aérienne de la zone 1AUh2 du Gué au Voyer



L'orientation d'aménagement de ce secteur doit notamment permettre de gérer au mieux les accès relativement limité en nombre à ce secteur du fait :

- de la présence du mur maçonné dont la conservation est assuré dans le P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- de l'impossibilité de relier la route des Meuniers au sud, du fait de la présence d'une zone sous-cavée également protégée (zone N).



Les accès prévus s'appuient donc sur une accroche dans le domaine du Château à l'ouest et depuis un accès sur la rue de Boulay à l'est.

Ces accès seront également utilisés par le piéton pour rejoindre un réseau de liaisons douces reliant le centre-bourg.

L'orientation d'aménagement qui prévoit une densité de 23 logements par hectare sur ce secteur inscrit par ailleurs un secteur de densification plus important à proximité des deux zones N de protection du bassin faïencé existant et de la zone sous-cavée.

- **La zone 1AUh3 du Château**

La zone 1AUh3 du Château constitue une enclave entre les espaces urbanisés du bourg, qui longe la zone sur 3 côtés et la future opération urbaine menée dans le cadre de la ZAC multi-sites.

Sa situation justifie également de considérer cette zone comme faisant partie de l'enveloppe bâtie actuelle du bourg :

- secteur cerné par l'urbanisation du bourg,
- secteur réduit en surface (environ 6200m<sup>2</sup>),
- présence d'un bâtiment agricole aujourd'hui désaffecté (la zone n'a plus d'usage agricole).

*Vue aérienne de la zone 1AUh3 du Gué au Voyer*



L'orientation d'aménagement de la zone doit permettre de préserver l'accès automobile à la zone (unique accès automobile sur la route des Meuniers) et de connecter la zone 1AUh3 avec le réseau de liaisons douces de la ZAC multi-sites.

## POTENTIEL AU SEIN DES VILLAGES

Le potentiel d'urbanisation au sein des villages a été considérablement réduit comparativement au P.O.S. notamment du fait de l'inconstructibilité des villages de bords de Loire, qui laissaient apparaître de très importantes possibilités de densifications.

Les villages constructibles sont désormais tous localisés sur le coteau et le plateau viticole.

Il s'agit de secteurs de tailles diverses mais fortement construits et qui ont fait l'objet de classements différents suivant leur niveau de desserte par les réseaux :

- desserte actuelle ou programmée par l'ensemble des réseaux (eau, assainissement collectif, électricité) => classement en zone UC,
- non desserte par l'ensemble des réseaux => classement en zone Ah1.

Dans les deux cas, les possibilités de construction offertes restent limitées à l'enveloppe bâtie actuelles des villages et aucune extension n'est envisagée notamment afin de ne pas empiéter sur des surfaces agricoles qui longent souvent la limite urbaine.

L'analyse du potentiel constructible subsistant à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de ces villages a permis d'identifier un potentiel d'habitat à hauteur **de 40 à 45 logements**.

**SYNTHÈSE DU POTENTIEL D'HABITAT DANS L'ENVELOPPE BÂTIE DU BOURG ET DES VILLAGES**

<b>Zone</b>	<b>Potentiel de logements</b>
<b>Opération de renouvellement du cœur de bourg</b>	<b>170 logements</b>
UA « Impasse des Saules »	3 logements
<b>UB « Rue des 3 Moulins »</b>	<b>91 logements</b>
UB « rue de la Loire »	2 logements
UB « rue des Gros Fresnes »	3 logements
UA « rue Marc Seguin »	5 logements
UB « rue Letourneux »	16 logements
UB « rue de la Gare »	25 logements
UB « Allée de la Meslerie »	2 logements
UB « Rue du Vignoble »	7 logements
<b>Zone 1AUh2 « le Gué au Voyer »</b>	<b>92 logements</b>
<b>Zone 1AUh3 « Le Château »</b>	<b>15 logements</b>
Villages	42 logements
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>473 logements</b>
POTENTIEL INTEGRE DANS LA MARGE DE +/- 20% DU SCOT	105 logements
<b>POTENTIEL RETENU POUR LA REPONSE AUX BESOINS DE 850 LOGEMENTS (en gras)</b>	<b>368 logements</b>

Le tableau ci-dessus montre que les besoins en logements de la commune évalués à 850 logements durant les 13 prochaines années ne peuvent être entièrement satisfaits à l'intérieur des zones bâties actuelles du bourg et des villages.

En conséquence, il est nécessaire d'inscrire un potentiel de développement, qui, conformément aux orientations du P.A.D.D s'est développé en continuité des espaces urbanisés du bourg.

### 3- Identification d'un potentiel de développement de l'habitat en extension du bourg

Ces extensions ont pris deux formes différentes :

- des zones d'urbanisation à court terme classées en zone 1AUh1,
- des zones d'urbanisation à plus long terme classées en zones 2AUh.

- **Les zones d'urbanisation à court et moyen terme : la zone 1AUh1**

La zone 1AUh1 est répartie sur 3 secteurs différents du bourg et intègre les sites urbanisables de la ZAC multi-sites créée en 2009 sur la commune.

Comparativement au périmètre de la ZAC, sont exclus :

- les espaces inondables inconstructibles au nord de la zone de Port Egaud à l'intérieur desquels aucune construction n'est envisagée,
- le bois localisé entre les sites de la Graholière et de la Meslerie dont la conservation est prévue dans le cadre de la ZAC.

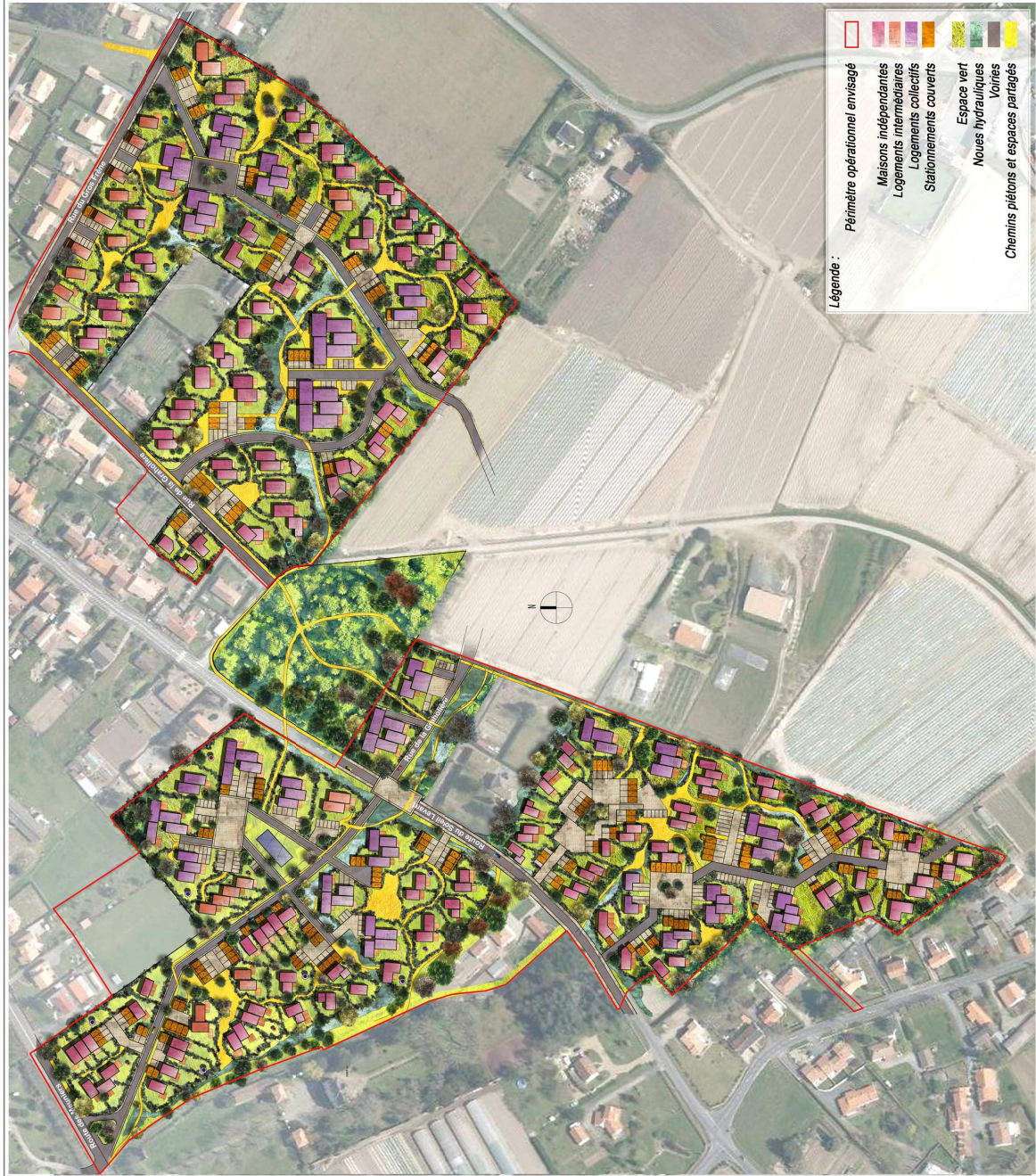
Le règlement de la zone 1AUh1 reprend notamment les règles introduites dans le POS de St-Julien de Concelles dans le cadre d'un dossier de mise en compatibilité.

L'aménagement du secteur s'appuiera sur les principes définis dans le cadre du dossier de création, eux-mêmes repris dans les orientations d'aménagement et de programmation.

*Aménagement envisagé par la ZAC pour le secteur de Port Egaud*



Aménagement envisagé par la ZAC secteurs de la Petite Courbe, de la Meslerie et de la Graholière



La Graholière-La Petite Courbe-La Meslerie  
 PLAN MASSE D'INTENTION  
 D'AMÉNAGEMENT  
**IN SITU**  
 SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES  
 AVRIL 2009

S  
P  
1  
2  
3  
4

Pour faciliter la mise en œuvre d'une urbanisation innovante facilitant la création d'un urbanisme durable, le règlement de la zone 1AUh (applicable sur l'ensemble des secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3) garantit une certaine souplesse tant en ce qui concerne les constructions admises à s'implanter dans la zone que les possibilités d'implantation des constructions ou de création d'architecture innovante :

- **Articles 1 et 2** : les zones 1AUh s'intègrent dans un espace urbain multi-fonctionnel (zone UA et UB) dont il doit constituer une continuité. En conséquence, au sein de la zone 1AUh, il est admis la création de l'ensemble des constructions inhérentes à la vie d'un bourg (habitat, équipements, commerces, etc.). L'artisanat peut également trouver place au sein de la zone sous réserve d'une compatibilité avec la proximité d'habitation (pour gérer au mieux les conflits de voisinage) et sous conditions également d'être lié à une habitation présente dans la zone. Les élus ne souhaitent en effet pas qu'une parcelle prévue pour de l'habitat au sein du projet soit utilisée pour y implanter une activité artisanale seule. L'implantation d'un bâtiment artisanal sur la parcelle habitée par l'artisan est en revanche admise.
- **Article 3** : obligation de disposer d'accès et de voirie suffisante. Pour la zone 1AUh2 du Gué au Voyer, la préservation du mur et la sécurité impose d'interdire les accès groupés ou non sur la rue des Faucardeurs.
- **Article 4** : obligation de raccordement à l'ensemble des réseaux.
- **Article 5** : la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée afin de favoriser la densification et de permettre la création de petites parcelles susceptibles de répondre aux attentes de ménages à faibles revenus.
- **Article 6** : les règles d'implantation définies sont larges afin de permettre des implantations variées favorisant suivant les secteurs concernés la création de formes urbaines cohérentes au regard de l'environnement urbain proche. La règle normative d'1 mètre est justifiée par l'obligation de réglementer l'article 6 (article R.123-9 du code de l'urbanisme).
- **Article 7** : l'article 7 doit obligatoirement être réglementé (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Les règles définies offrent une large souplesse dans l'implantation en imposant un retrait minimal d'1,9 mètre par rapport aux limites séparatives lorsque la construction n'est pas implantée sur ces limites (passage de brouette permettant de préserver un accès sur les arrières de la parcelles).
- **Article 8** : l'article 8 n'est pas réglementé afin de favoriser la densification sur une même unité foncière et laisser une souplesse dans l'aménagement de la parcelle notamment entre les volumes principaux et les annexes, qui peuvent

constituer des éléments permettant de préserver l'intimité des parcelles.

- **Article 9** : pas de limitation de l'emprise au sol pour ne pas faire obstacle à la densification de la zone.
- **Article 10** : la hauteur maximale des constructions est définie en cohérence avec les hauteurs admises par ailleurs dans le bourg (zones UA et UB).
- **Article 11** : l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est défini pour offrir une souplesse dans la création d'architecture innovante notamment permettant de réduire la consommation d'énergies. S'il s'inspire pour beaucoup du règlement de la zone UB, il reprend toutefois les règles spécifiques à la ZAC multi-sites
- **Article 12** : les règles de stationnement doivent permettre de gérer au mieux les conditions du stationnement au sein de la zone,
- **Article 13** : le règlement rappelle l'obligation de respecter la composition paysagère développée dans le cadre du projet de ZAC (principe de compatibilité).
- **Article 14** : pas de réglementation du COS pour ne pas limiter les possibilités de densification notamment dans le cadre de la création de petits immeubles collectifs.
- **Article 15** : les exigences en matière de performances énergétiques des constructions ne sont pas réglementées. Les élus souhaitent s'appuyer sur les réglementations en vigueur (RT 2012) et leurs évolutions futures.
- **Article 16** : la desserte de la zone par les réseaux de communication électroniques à très hautes performances (haut débit) doit être assurée lorsque ces réseaux longeront la zone. En conséquence, la pose de fourreaux destinés à accueillir ce réseau et à desservir chaque construction à terme doit être envisagée dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone.

Le potentiel offert par les 20,4 ha de la zone 1AUh1 représente environ 450 logements (densité de 22 logements à l'hectare due à une densité moindre la zone de Port Egaud du fait de son caractère inondable).

Additionné au potentiel de 368 logements retenus à l'intérieur de la zone agglomérée, il ne permet pas non plus de répondre à l'objectif de 850 logements fixés dans le P.A.D.D. (818 logements).

Il est donc nécessaire de définir des zones d'urbanisation complémentaires permettant de répondre aux besoins de la collectivité.

- **Les zones d'urbanisation à long terme : la zone 2AUh.**

La capacité résiduelle de la station ne permet pas d'envisager le raccordement des nouveaux secteurs constructibles du P.L.U. à la station d'épuration justifiant ainsi leur classement en zone 2AU (*cf. ci-après*).

Leur ouverture à l'urbanisation sera donc conditionnée par la création de travaux d'extension de la station afin d'augmenter sa capacité.

Sur les plans de zonage, deux secteurs 2AUh sont retenus. Pour ces secteurs, les principes d'aménagement et de programmation ne sont pas encore définis au sein du P.L.U. La procédure de modification indispensable pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs définira le moment venu les principes applicables en conformité avec les réglementations et normes en vigueur applicables sur St-Julien de Concelles alors.

Pour ces secteurs, le règlement rappelle qu'il sera urbanisable après qu'une procédure de modification du P.L.U. aura permis d'en définir les principes d'urbanisation et bloque dans ses articles 1 et 2 toute construction qui serait susceptible de remettre en cause à terme l'urbanisation de la zone.

L'existence de constructions dans les zones classées en zone 2AUh a toutefois conduit à permettre l'extension de ces constructions.

➤ **La zone 2AUh de la Graholière**

Ce site d'une superficie d'environ 2,5 ha (58 logements possibles en retenant une densité de 23 logements par hectare) est localisé dans la continuité du bourg et de l'aménagement de la zone 1AUh1 de la Graholière.

Sa proximité avec le cœur de bourg (il s'agit du secteur urbanisable le plus proche du centre-bourg dans le P.L.U.) a justifié notamment de le retenir comme zone constructible dans le P.L.U.

➤ **La zone 2AUh de la Robinière**

Ce site d'une superficie d'environ 2,4 ha (55 logements possibles en retenant une densité de 23 logements par hectare) est localisé dans l'enveloppe bâtie des secteurs agglomérés du Bois Chef et de la Petite Courbe.

Ce site actuellement occupé par une jardinerie présenterait, lors de la cessation d'activités, un potentiel de renouvellement urbain majeur hors de toute surface agricole.



## Tableau de synthèse du potentiel d'habitat du P.L.U. de St-Julien de Concelles

*Rappel : Les orientations du SCOT actuel du Pays du Vignoble Nantais prévoit un objectif de construction de 934 logements pour St-Julien de Concelles jusqu'en 2027, ce chiffre pouvant aller jusqu'à 1120 logements par application d'une marge de 20% autorisée par le SCOT pour répondre aux stratégies politiques des communes.*

*A ces 1120 logements, il convient de retirer les 87 logements réalisés sur la commune entre 2008 et juillet 2013).*

*Le potentiel maximal pour St-Julien est donc de 1033 logements.*

Zone	Surface en extension des zones agglomérées	Potentiel de logements
Opération de renouvellement du cœur de bourg	0 ha	170 logements
Potentiel de densification du bourg (zones UA et UB soumises ou non à OAP)	0 ha	154 logements
Zone 1AUh2 « le Gué au Voyer »	0 ha	92 logements
Zone 1AUh3 « Le Château »	0ha	15 logements
Potentiel de densification des villages (zone UC et Ah1)	0 ha	42 logements
Zone 1AUh1	20,4 ha	450 logements
Zone 2AUh de la Graholière	2,5 ha	58 logements (sur la base de la densité actuelle susceptible d'évoluer)
Zone 2AUh de la Robinière	0 ha	55 logements (sur la base de la densité actuelle susceptible d'évoluer)
<b>TOTAL</b>	<b>22,9 ha</b>	<b>1036 logements</b>

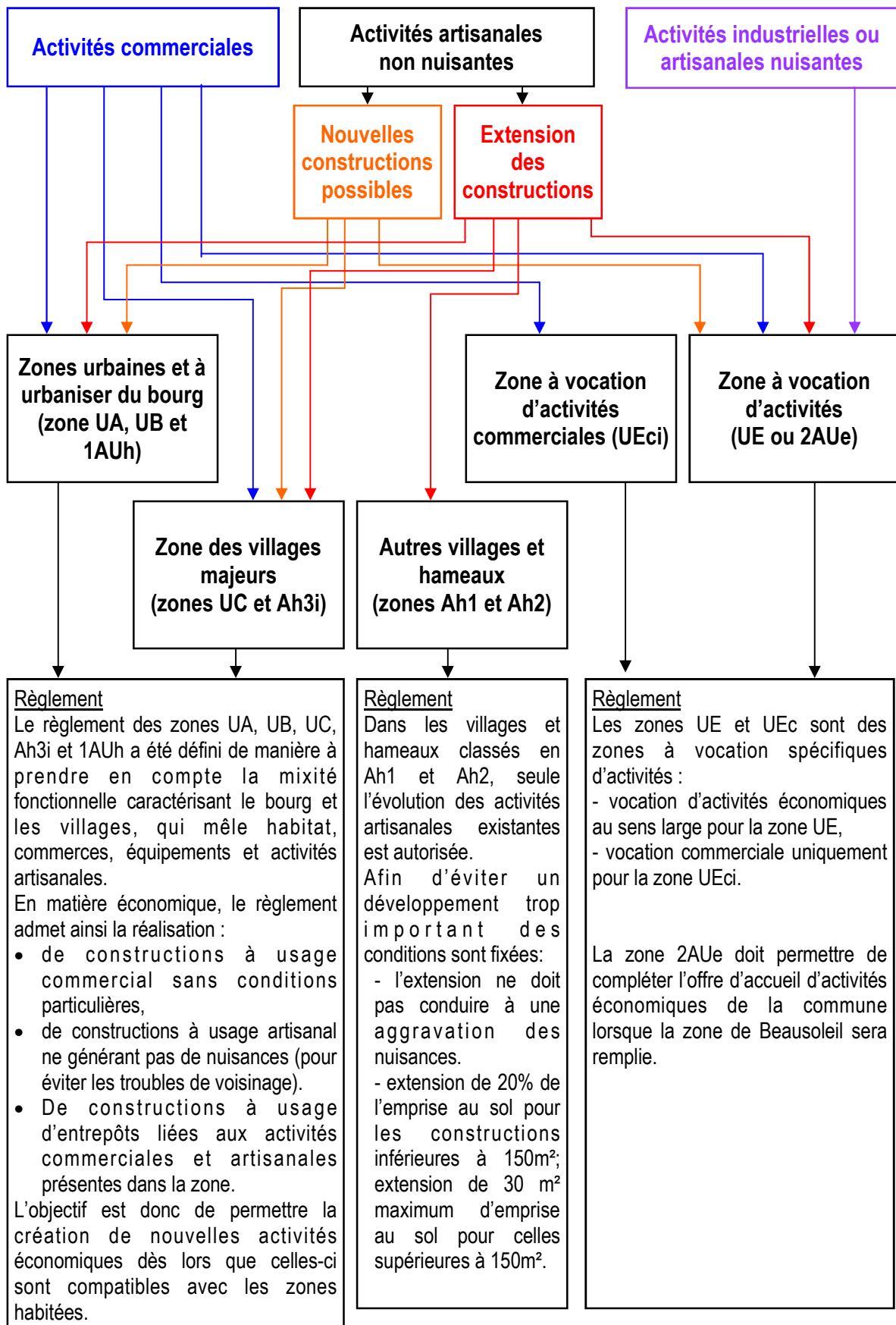
Le potentiel global du P.L.U. est en léger excédent par rapport aux possibilités offertes par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

Toutefois, l'urbanisation d'un certain nombre des zones retenues par le P.L.U. (zone de la rue de la Gare, zone de la rue du Vignoble, etc.) est largement incertaine compte tenu de leur occupation actuelle par des activités dont le déplacement n'est pas envisagé pour le moment.

**Le potentiel construit à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg et des villages représente par ailleurs plus de 50% du potentiel global du P.L.U.**

## PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

*La prise en compte des besoins des exploitations agricoles a été exposée ci-avant.*



## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### 1- L'activité dans les zones urbaines et à urbaniser du bourg (UA, UB et 1AUh) et des principaux villages (UC et Ah3i)

Si ces secteurs sont à vocation principale d'habitat, la dynamique du bourg et de ces villages est également liée à la multifonctionnalité de ces espaces, qui accueillent également des commerces, services, équipements, artisans, etc.

Le règlement de ces zones tend à confirmer cette mixité fonctionnelle et à pérenniser ainsi la vie dans ces secteurs urbains ou dans les futurs quartiers.

Une vigilance est toutefois prise vis-à-vis des activités artisanales, qui doivent rester compatibles avec la proximité des zones habitées (gestion des nuisances) afin de ne pas générer de conflits de voisinage.

### 2- Les activités en zone rurale (secteurs Ah1 et Ah2)

Les documents règlementaires affirment la volonté des élus de ne pas favoriser le développement de nouvelles activités en campagne en prenant toutefois en compte la situation des activités artisanales existantes actuellement et en ne gelant pas pour ces activités toute possibilité de développement.

Les activités artisanales isolées identifiées sur le territoire sont souvent en lien avec une habitation et ont de ce fait été classées, comme les habitations auxquelles elles sont liées, en zone Ah1 ou Ah2 (suivant le caractère constructible ou non du village). Aucune activité artisanale n'a été identifiée dans la zone Nh au cœur des espaces naturels.

Le règlement des zones Ah1 et Ah2 prend en compte mais encadre les possibilités d'évolution du bâti artisanal existant afin de tenir compte du caractère rural des secteurs dans lequel il s'insère.

Les conditions d'évolution sont adaptés suivant la taille de l'entreprise existante et doit conduire à limiter leur développement global :

- pour les bâtiments d'activités d'une emprise au sol inférieure à 150 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol existante,
- pour les bâtiments d'activité d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup> à la date d'approbation du P.L.U., l'extension ne devra pas excéder 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les autres règles applicables pour les bâtiments artisanaux en zone Ah1 et Ah2 sont les mêmes que celles applicables aux habitations existantes.

### 3- La zone à vocation commerciale unique UEci

La zone UEci est un secteur « affecté » identifié dans le cadre du PPRI.

Ce caractère affecté interdit conformément au règlement du PPRI tout changement d'affectation et la vocation commerciale actuelle du site (présence d'un supermarché) se traduit dans le P.L.U. par une affectation commerciale unique.

Ainsi, au sein de ce secteur, les nouveaux bâtiments ou extension de bâtiments existants qui pourront être créés devront conserver une vocation commerciale.

Ils devront par ailleurs respecter certaines règles spécifiques notamment par rapport aux voies départementales, appliquées conformément au règlement de voirie départementales.

Au sein du P.A.D.D., un projet de développement d'une zone commerciale intercommunale entre le Loroux Bottereau et Saint-Julien de Concelles avait été évoqué.

Si la réflexion a permis d'affiner la localisation de ce secteur commercial notamment dans la continuité de l'activité existante sur St-Julien, il apparaît que ce secteur n'apparaît pas aujourd'hui dans le SCOT approuvé en cours de révision et ne peut donc être traduit graphiquement et réglementairement dans le P.L.U. de ST-Julien de Concelles.

En conséquence, il est décidé de ne pas inscrire de zones d'extension à vocation commerciale sur les documents graphiques du P.L.U. et de renvoyer son intégration dans le P.L.U. (suite à l'insertion de ce projet dans le SCOT du Pays du Vignoble Nantais en cours de révision) à une prochaine procédure de révision (éventuellement allégée conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, la création de ce projet ne venant pas en contradiction avec les orientations du PADD, qui appréhende d'ores et déjà la réalisation future de ce projet).

#### **4- La zone à vocation généraliste d'activités économiques UE**

La zone UE est une zone spécifiquement réservée pour l'accueil d'activités économiques au sens large (industrie, artisanat, commerces, bureaux, services, etc.). Certaines activités commerciales peuvent se développer dans cette zone. Toutefois, afin de ne pas établir une concurrence avec les commerces de proximité du centre-bourg, il est décidé d'interdire dans la zone UE le développement des commerces de détail.

Elle couvre sur les documents graphiques :

- **la ZA de Beausoleil** désormais entièrement aménagées et au sein de laquelle subsiste encore une dizaine de parcelles disponibles. Le contour de cette zone UE suit précisément les limites de la zone intercommunale aménagée.

- **plusieurs entreprises importantes dispersées sur le territoire :**

- une zone UEai définie autour des installations du Val Nantais dans la vallée maraîchère. Ce secteur correspond à un secteur « affecté » défini dans le cadre du PPRI de la Loire Amont.

Comme pour le secteur UEci, le changement d'affectation des bâtiments est interdit et les nouvelles constructions ou extension permises doivent respecter la vocation économique du secteur. Le contour de cette zone respecte précisément les limites de la zone « affectée » du PPRI.

*Vue aérienne du site d'activités de la Verrie*



- **une importante entreprise de vente de matériaux à la Verrie.**

Le contour de la zone UE respecte le contour du site de l'entreprise.

Près de cette activité, un bois existant est protégé afin de maintenir un espace tampon avec les habitations du village de la Verrie.

*Vue aérienne du site d'activités de la Roustière*



- **une entreprise de travaux publics à la Roustière.**

Le contour de la zone UE respecte le contour du site de l'entreprise.

*Vue aérienne du site d'activités du Breuillet*



- **une entreprise de travaux publics au Breuillet**

Le contour de la zone UE intègre uniquement le site d'activités occupé par l'entreprise.

Le règlement de la zone UE est défini de manière à n'admettre que des constructions en rapport avec la vocation de la zone.

La gestion des habitations liées à la surveillance et au gardiennage des activités est fortement encadrée dans le P.L.U. puisque celui-ci pose les conditions suivantes :

- obligation d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activités,
- la surface dédiée à l'habitation ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup>.

Ces conditions ont pour objectif de limiter les risques d'implantation de tiers aux activités économiques dans les sites d'activités notamment suite à une cessation d'activités et à une revente séparée des bâtiments d'activités et de l'habitation, comme cela a pu être observé par le passé.

Les autres articles du règlement tendent par ailleurs :

- à favoriser l'optimisation du potentiel construction de la zone : aucune règle tendant à limiter la densité au sein des articles 9 et 14
- à préserver les paysages aux abords des axes de circulation:
  - obligation de retrait par rapport aux axes de circulation pour éviter l'implantation de volumes d'activités en bord de voie. Le recul exigé est plus ou moins important suivant l'axe routier concerné (application du règlement de voirie départementale notamment),
  - obligation de retrait par rapport aux limites séparatives pour préserver les possibilités de circulation des engins autour des bâtiments. Des implantations en limites séparatives peuvent être réalisées afin d'optimiser le potentiel constructible des parcelles dès lors toutefois que des mesures de lutte contre la propagation du feu sont prises.
  - limitation de la hauteur des bâtiments à 12 mètres pour ne pas émerger de manière trop importante dans le paysage de St-Julien de Concelles,
  - limitation de la hauteur des clôtures à 2,5 mètres pour permettre la protection des bâtiments et matériaux présents,

Il convient de noter que concernant la ZA intercommunale de Beausoleil, des aménagements paysagers spécifiques ont été créés pour intégrer les volumes d'activités créés dans la zone et sont gérés par la Communauté de communes Loire-Divatte.

En complément des zones UE, une zone Nei a par ailleurs été délimitée autour d'une entreprise existante en entrée ouest du bourg de St-Julien en bordure de la route des Faucardeurs.

Le choix d'un zonage non constructible est lié à l'implantation de cette activité au sein de la zone inconstructible du PPRI (zone CEC1) et à l'impossibilité faite pour cette entreprise de créer de nouveaux bâtiments.

Vue aérienne du site d'activités de la route des Faucardeurs



Ainsi, conformément aux règles du PPRI, le règlement de cette zone, dans son article 2, n'admet que l'extension du bâti existant dans une limite de 30% de l'emprise au sol, appréciée non pas par rapport à la date d'approbation du P.L.U. mais uniquement par rapport à la date de notification du projet d'intérêt général ayant mené à l'adoption du PPRI Loire Amont.

Ainsi, toutes les extensions réalisées depuis le 22 juin 1998 doivent être exclues du potentiel d'extension de 30%.

#### **5- Le développement d'une nouvelle offre d'accueil des activités économiques sur le site du Breuillet**

Conformément aux orientations du P.A.D.D., l'hypothèse d'un développement économique sur le site de Fort Ecu envisagé dans le P.O.S. a été abandonnée compte tenu de la présence de milieux naturels sensibles importants.

Sur le site du Breuillet, de l'autre côté de la RD 115, une zone 2AUe a été créée afin de permettre la création à moyen et long terme d'un site d'activités économiques, par ailleurs inscrit dans le projet de développement économique de la Communauté de communes Loire-Divatte.

Ce site couvre une superficie d'environ 2,9 ha (contre 9,5 ha sur le site de Fort Ecu dans le POS). La surface envisagée a été réduite afin de limiter l'empiètement sur des surfaces à vocation agricole.

Le choix d'un zonage d'urbanisation à long terme (la zone 2AUe ne sera urbanisable que suite à la réalisation d'une procédure de modification) est basée sur :

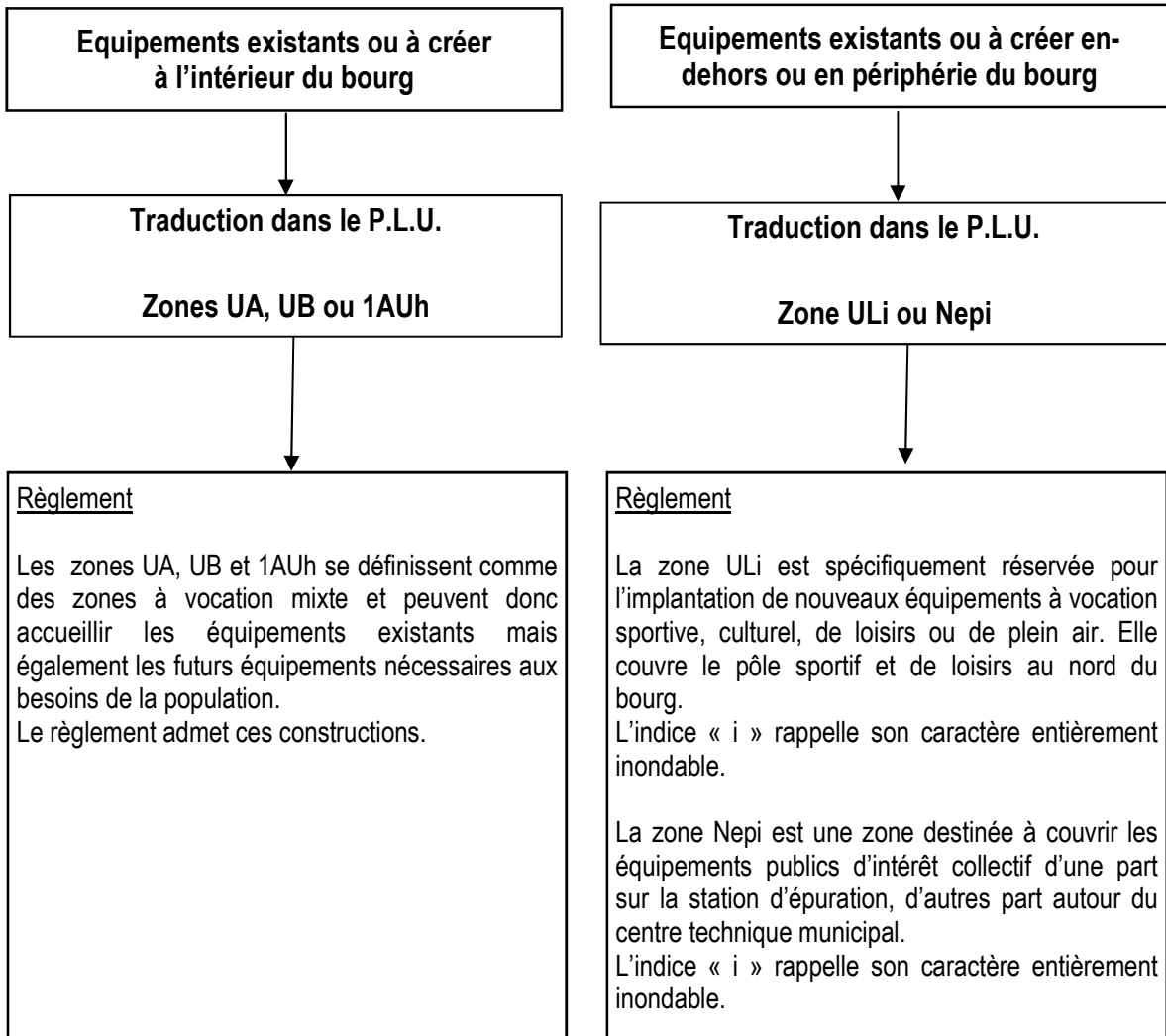
- le fait que les parcelles concernées par le projet possèdent aujourd'hui une vocation maraîchère. Les délais précédant l'ouverture à l'urbanisation de la zone peuvent permettre de trouver un foncier de compensation pour les maraîchers concernés.
- absence de desserte par les réseaux,
- complémentarité avec les autres zones intercommunales d'activités.

Afin de ne pas faire obstacle à l'urbanisation à long terme de la zone, toute possibilité de constructions est gelée à l'exception des constructions techniques liées aux voies ou réseaux, qui pourraient être nécessaires pour l'aménagement futur de la zone.

#### **6 - Une activité de pension animalière en zone Ah4**

Au Bois Adam, une pension animalière est en phase de développement. Afin de lui permettre de créer des structures adaptées, le règlement de la zone Ah4 admet la création de bâtiments dédiés à la pension à hauteur de 150m<sup>2</sup>.

**PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS**





## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ÉQUIPEMENTS

### **Compatibilité du projet communal avec les équipements publics de la commune**

Le projet urbain de St-Julien de Concelles développe des ambitions et perspectives de développement importantes susceptibles d'avoir un impact sur les équipements communaux et le niveau d'équipement actuel de la commune.

Le P.A.D.D. rappelle toutefois la nécessité d'anticiper les nouveaux besoins susceptibles de naître de la croissance démographique et de la modification de son profil sociodémographique.

Le projet urbain pourrait conduire à la création de 1036 nouveaux foyers sur la commune durant les 13 années à venir soit un apport de population qui permettrait à la commune d'atteindre 9000 habitants à l'horizon 2027.

L'apport de population de 2160 habitants pour 1036 logements supplémentaires prend en compte :

- un point d'équilibre prospectif maintenu à 14 logements par an comme durant la période précédente soit 182 logements entre 2014 et 2027 servant uniquement à maintenir la population communale à son niveau actuel.
- une croissance de population de 2,5 personnes par logement créant un apport de population.

Au regard de ces appréciations, le bon niveau d'équipement actuel de la commune et les possibilités de développement des équipements semblent à même de répondre aux besoins de la commune (comparaison faite avec des communes d'environ 9000 habitants présentant des caractéristiques proches de celles de St-Julien de Concelles :

- population autour de 9000-10000 habitants,
- localisation en couronne proche d'une grande agglomération,
- commune située en-dehors de l'EPCI intégrant la ville-centre.

3 communes ont ainsi été retenues :

- Portet sur Garonne (9800 habitants) en première couronne de Toulouse,
- Léognan (9000 habitants) en deuxième couronne de Bordeaux,
- Brumath (9700 habitants) en deuxième couronne de Strasbourg.

### Analyse des besoins en équipements au regard des équipements existants et des projets existants

#### ➤ *Équipements administratifs*

Les équipements administratifs notamment liés aux besoins de la mairie sont aujourd'hui adaptés. Toutefois,

il convient de noter que la commune souhaite, dans les années à venir, optimiser ses locaux administratifs notamment dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du cœur de bourg, permettant ainsi d'appréhender les nouveaux besoins.

➤ *Equipements sportifs*

La commune de St-Julien de Concelles dispose d'un très bon niveau d'équipements sportifs adaptés pour répondre aux besoins de sa population et de celle des communes proches.

Comparativement aux 3 communes de référence, le niveau d'équipement sportif de St-Julien de Concelles est légèrement inférieur. Si des adaptations doivent être envisagées, il convient de noter que la zone ULi possède une emprise suffisante pour accueillir quelques nouveaux équipements et par ailleurs que la politique d'équipements de la commune s'inscrit plus largement dans la politique mise en place au niveau de la Communauté de communes Loire-Divatte notamment pour ces équipements structurants et consommateurs pour les finances publiques.

➤ *Equipements socio-culturels*

Si des adaptations ponctuelles pourront être envisagées, le niveau actuel de la commune est du même niveau que celui des 3 communes de référence et est donc susceptible de répondre aux besoins futurs de la population.

➤ *Equipements scolaires et périscolaires*

En matière scolaire et périscolaire, le niveau d'équipement de St-Julien est bien inférieur à celui observé sur les 3 communes de référence.

Pour apprécier l'évolution des effectifs scolaires, il est appliqué un principe statistique permettant d'évaluer l'évolution des effectifs scolaires au regard de la croissance régulière de la population, en prenant en compte toutefois uniquement les niveaux primaires.

Le niveau actuel d'enfant scolarisé en primaire par résidence principale sur St-Julien est de l'ordre de 0,32.

En projetant ce chiffre durant les 13 années à venir (et sur la base d'une croissance régulière du parc de logements), il apparaît que les effectifs scolaires maximaux seraient atteints en 2024 avec :

- 178 élèves en maternelle supplémentaires + 250 élèves dans le parc ancien = 328 (12 classes à raison de 27 élèves par classe - moyenne française),
- 231 élèves en élémentaire supplémentaires + 400 élèves dans le parc ancien = 631 (23 classes).

Bien que la création récente du nouveau pôle scolaire ait permis le renforcement de l'offre d'accueil des structures scolaires publiques de la commune, un renforcement sera nécessaire dans les années à venir.

Afin de permettre le développement du pôle scolaire dans la continuité du site actuel, un emplacement réservé n°5 a été délimité sur les plans.

En matière périscolaire, des possibilités de développement existent pour la Maison de l'Enfance et de nouvelles possibilités pourront être développées en lien avec les nouveaux quartiers d'habitat.

➤ *Equipements d'assainissement collectif*

Il s'agit d'équipements essentiels pour le développement urbain communal.

La commune est dotée d'une station d'épuration créée en 2004 et dont la **capacité résiduelle, en 2012, laisse apparaître une possibilité de raccordement de 3280 équivalents-habitants soit 1367 nouveaux foyers** (à raison de 2,4 personnes par logement - norme SCOT).

Outre les projets envisagés dans le P.L.U., il convient de noter que le programme de raccordement des villages envisage l'extension du réseau d'assainissement collectif vers plusieurs villages à court et moyen terme.

Le tableau ci-dessous analyse la compatibilité du projet avec la capacité résiduelle de la station.

	Échéance	Nbre de foyers	Nbre de personnes
Logements neufs créés en 2013	-	11	26
Extension réseau Boire-Courant	2012	214	514
Extension réseau rue du Parc	2012	5	12
Extension réseaux aux Planches	2013	37	89
Extension réseau à la Verrie	2014	36	86
Extension réseau le Bout des Ponts/la Praudière/la Pichaudière	2015	200	480
Projet urbain PLU (hors zone 2AUh et villages non desservis)	Projet sur 13 ans	881	2114
<b>TOTAL</b>		<b>1384</b>	<b>3320</b>

Le tableau laisse apparaître un léger excédent (17 foyers) par rapport à la capacité de la station.

Il convient toutefois de noter que le projet présenté prend en compte des secteurs urbains sur lesquels aucun projet n'est envisagé à court terme (secteur de la rue de la Gare ou de la rue du Vignoble).

Par ailleurs, la commune maîtrise foncièrement les terrains sur lesquelles une extension pourrait être envisagée.

## PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Certains outils de vigilance et de surveillance ont été mis en place au sein du P.L.U. pour assurer la protection des éléments les plus remarquables du territoire.

### **1- La protection des éléments patrimoniaux remarquables**

Les éléments développés ci-avant concernant la zone UA tendent à garantir la conservation et l'homogénéité de la structure initiale du bourg de St-Julien tout en permettant de prendre en compte l'opération de renouvellement du cœur de bourg.

Concernant les monuments historiques, un zonage An inconstructible a été mis en place devant la Meslerie et la Chapelle St-Brathélémy pour préserver certaines vues remarquables sur ces monuments de toute construction (y compris agricole).

Cette zone An a par ailleurs été mise en place sur les coteaux viticoles (secteurs AOC) à l'est du territoire communal, en continuité avec des dispositifs de protection mis en place sur la commune limitrophe de la Chapelle Basse Mer.

Cette zone An doit permettre de préserver l'intégrité paysagère de ces ensembles remarquables du territoire communal.

Par ailleurs, un inventaire du patrimoine communal d'intérêt a été réalisé par les élus. Pour ces éléments identifiés sur les plans, le P.L.U. assure leur protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et soumet la démolition (ou tout travaux tendant à rendre inutilisable une partie de la construction) à un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

48 éléments ou ensemble d'éléments sont ainsi spécifiquement identifiés sur les plans de zonage.

Le règlement définit pour ces bâtiments les conditions dans lesquelles un permis de démolir pourra être admis :

- du fait de l'insalubrité ou de la mise en péril que le bâtiment représente : la conservation du patrimoine ne doit en effet pas induire une dangerosité pour la population)
- du fait d'une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction. Si la majeure partie des bâtiments ne sont pas susceptibles d'évolution dans les années à venir, certains éléments patrimoniaux protégés sont aujourd'hui occupés au titre d'habitation. Afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution et compte tenu des destructions partielles que peuvent générer certaines évolutions du bâti, le permis de démolir pourra être admis dans cette situation. L'objectif doit cependant rester la valorisation du bâti protégé.

### **2- La valorisation du patrimoine rural d'intérêt**

La préservation du patrimoine rural communal passe également

par sa valorisation.

Le P.L.U. tend donc à permettre la transformation à vocation d'habitat ou touristique du bâti d'intérêt et notamment de certains bâtiments agricoles ayant perdu cet usage.

Si cette transformation est possible sans conditions dans les zones urbaines UA, UB et UC qui admettent par ailleurs de nouvelles habitations), cette transformation est encadrée dans les zones de type Ah et soumise à des conditions rappelées dans le règlement :

*« - que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 50 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,*

*- qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,*

*- qu'ils présentent une emprise au sol minimale de 100m<sup>2</sup>,*

*- qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.*

*- sous réserve des prescriptions de l'article 6 du présent règlement. »*

Afin d'encadrer et d'assurer le respect de ce patrimoine dans le cadre des réhabilitations, un cahier de prescriptions est annexé au règlement.

Ces conditions ne peuvent par ailleurs s'appliquer qu'aux bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage et représentés ci-après.

Les Pinelières



La Chauvelière



La Peltancherie



Le Chêne



La Haute Robinière



La Sablière



La Sablière



La Drouillardière



Le Chiron



Rue de l'Enclos



Le Plantis



Rue du Pavillon



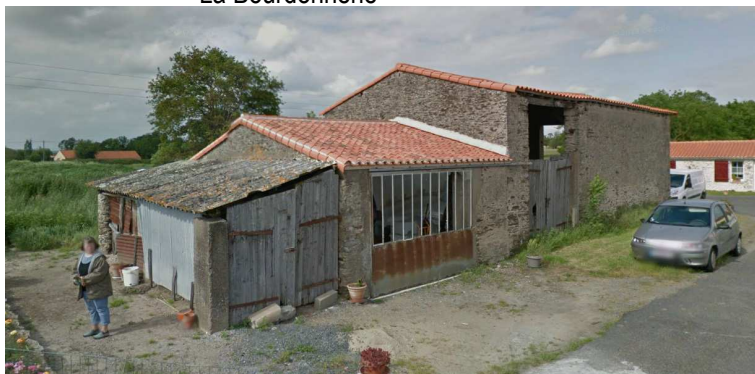
Rue du Pavillon



Rue des Perdrix



La Bourdonnerie



Le Plantis



La Blière





Les orientations du P.A.D.D. en matière de loisirs/tourisme recouvre différentes réalités retraduites au sein des documents réglementaires du P.L.U.

### **1- Le confortement touristique de la Divatte**

Les villages de bords de Loire possèdent une dynamique touristique majeur que le P.L.U. entend conforter par :

- la possibilité de création de commerces ou activités au sein des principaux villages de bords de Loire au travers d'un zonage Ah3i,
- la création de deux petits secteurs à vocation de loisirs NLi sur les bords de Loire afin de permettre le développement des activités de loisirs en lien avec la Loire et notamment les activités de loisirs nautiques comme le prévoit le règlement du PPRI dont le règlement du PLU reprend les dispositions.

Ces deux secteurs étant partiellement localisés au sein du Site d'Intérêt Communautaire NATURA 2000 de la vallée de la Loire, il convient d'en apprécier les incidences sur les milieux (cf. volet 5 - Evaluation environnementale).

Un troisième secteur NLi a été délimité autour des installations de la base de loisirs nautiques du plan d'eau du Chêne. L'emprise de la zone reste limitée pour ne pas affecter les milieux sensibles proches.

### **2- Le développement de la capacité d'hébergements touristiques**

Si l'augmentation de cette capacité d'accueil est possible sans conditions particulières dans les zones urbaines, elle est en revanche encadrée dans la zone rurale et n'est admise qu'au travers d'un changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial (cf. ci-avant).

Le confortement du camping existant (dans son emprise actuelle toutefois) est possible au travers d'une zone Nti. Ce secteur étant intégralement situé en zone inondable, le règlement de la zone n'y autorise que les installations par ailleurs admises par le règlement du PPRI à savoir :

- « Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,
- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes au 22 juin 1998 (date de notification du projet d'intérêt général ayant mené à l'adoption du PPRI Loire Amont) dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante au 22 juin 1998 »

## PRISE EN COMPTE DES COMMUNICATION NUMÉRIQUES

Si l'accessibilité au réseau de communications numériques à haute performance est priorisée dans les plus grandes agglomérations et vers les pôles d'activités majeurs, elle est amenée à se déployer dans les années à venir et à desservir le territoire.

Afin d'anticiper cette future desserte, la commune a souhaité que les projets appréhendent dès à présent cette problématique et que chaque projet donnant lieu à la création ou la modification de voiries puissent permettre l'installation de fourreaux accueillant ces futurs réseaux (article 16 des zones urbaines et à urbaniser).

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sur les plans de zonage du P.L.U. de St-Julien de Concelles, 15 emplacements réservés ont été définis et doivent permettre de faciliter la mise en œuvre du projet communal :

- **Le renforcement des réseaux de déplacements sur le territoire**

Outre la reprise des emplacements réservés nécessaires à la réalisation du prolongement de la voie dans la vallée maraîchère (n°11 et n°12) apparaissant dans le POS actuel, le P.L.U. inscrit plusieurs emplacements réservés destinés à conforter et améliorer le réseau de voies et liaisons du territoire :

- l'aménagement de la RD 751 avec un emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général conformément à sa demande (n°10),
- le confortement de liaisons douces dans le bourg pour améliorer la perméabilité des quartiers et inciter davantage aux déplacements doux (n°8 et 9),
- l'élargissement de la rue des 3 moulins doit permettre de raccorder cette voie à la rue de l'Ecusson, dans un souci d'assurer la continuité viaire du réseau à l'intérieur du bourg (n°7),
- la mise en œuvre du plan de déplacements doux communal avec un emplacement réservé n°1 réparti sur les sections non maîtrisées foncièrement par la commune pour assurer à terme des continuités sécurisées entre le bourg et les villages,
- l'élargissement de la VC n°9 près de l'Officière ainsi que l'aménagement du carrefour avec la RD 751 pour faciliter la circulation des camions vers les sites maraîchers de la vallée.

- **Le renforcement des équipements de la commune :**

- en lien avec la continuité paysagère identifiée dans le P.A.D.D. et le canal des Bardets, la commune souhaite acquérir l'unique parcelle dont elle ne maîtrise pas le foncier pour permettre son ouverture au public par le biais d'un espace vert, (ER n°2)
- près du centre technique municipal, la commune a la complète maîtrise foncière des surfaces de la Nepi à l'exception de quelques parcelles de jardins. Le développement du centre nécessitera l'acquisition de ces parcelles (ER n°3),
- au sein de la zone ULi, la collectivité maîtrise l'ensemble du foncier à l'exception d'une parcelle située au cœur de la zone. Afin de permettre le confortement des équipements sur ce secteur, un emplacement réservé n°4 est inscrit sur les plans.

- confortement du pôle scolaire au travers d'un emplacement réservé n°5 près du site actuel pour répondre aux besoins de développement des structures scolaires dans les années à venir,
- entre les sites de la Graholière et de la Meslerie, un petit bois doit assurer des liaisons douces et constituer un espace public récréatif pour les quartiers (ER n°6),

- **L'accessibilité au patrimoine communal**

La fontaine St-Barthélémy, près de la chapelle, constitue un lieu de pèlerinage reconnu. Toutefois, l'accès à cette fontaine n'est pas sous maîtrise foncière publique. Afin d'éviter tout risque de blocage de l'accès, la commune souhaite acquérir les parcelles concernées (ER n°13).

## 4.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.O.S.

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 2000, la loi Solidarité et Renouveau Urbain a introduit une réforme des documents d'urbanisme et notamment la transformation des P.O.S. en P.L.U. Au-delà de ce changement terminologique, la loi SRU a initié une modification plus importante en terme de réflexion sur les espaces ruraux et urbains.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.O.S. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.



## LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

**TABLEAU RECAPITULATIF  
DE L'EVOLUTION DU  
ZONAGE  
POS/PLU**

Le tableau ci-après montre globalement les transformations élaborées dans le cadre du nouveau P.L.U. en terme de terminologie de zones ainsi que les évolutions de superficies de chaque zone entre le P.O.S. et le P.L.U.

P.O.S.	Surfaces
UA	12,8 ha
UB	68,6 ha
UC (dont UCi)	112,5 ha
UD	8,7 ha
UE	14 ha
-	-
-	-
ZAC	14 ha
NAa (dont NAai)	31,6 ha
NAe	35,8 ha
NAb	22,3 ha
-	-
<b>TOTAL zones constructibles</b>	<b>320,3 ha (10,1% du territoire)</b>
NC (dont NCi)	2306 ha
-	-
-	-
-	-
-	-
ND (dont NDi)	547,7 ha
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
<b>TOTAL zones inconstructibles</b>	<b>2853,7 ha (89,9% du territoire)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3174 ha</b>

P.L.U.	Surfaces
UA	12,5 ha
UB (dont UBi)	114,4 ha
UC (dont UCi)	28,7 ha
-	-
UE (dont UEai)	41,9 ha
UEci	2 ha
ULi	17,5 ha
-	-
2AUh	4,9 ha
2AUe	2,9 ha
1AUh*	25,2 ha
Ah1 (dont Ah1i)	34,6 ha
<b>TOTAL zones constructibles</b>	<b>284,6 ha (9% du territoire)</b>
A	1888 ha
An (dont Ani)	79,1 ha
Ah2 (dont Ah2i)	107,2 ha
Ah3i	59,6 ha
Ah4	1,5 ha
N	725,6 ha
Nh	0,4 ha
NLi	0,9 ha
Nti	5,9 ha
Np	14,5 ha
Nei	1 ha
Nepi	5,1 ha
Ngvi	0,6 ha
<b>TOTAL zones inconstructibles</b>	<b>2889,4 ha (91% du territoire)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3174 ha</b>

\* Surface de l'ensemble des zones 1AUh1 (dont 1AUh1i), 1AUh2 (dont 1AUh2i) et 1AUh3

## LE ZONAGE

Comparativement au P.O.S., le P.L.U. a réalisé d'importantes adaptations et modifications dans la typologie et dans la délimitation des zones et de leur vocation et ce afin :

- de tenir compte des spécificités de la commune,
- de traduire dans les documents réglementaires les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D.

## LES ADAPTATIONS

Les adaptations présentées dans ce chapitre concernent les modifications des contours des zones existantes au P.O.S. et reconduites avec parfois quelques évolutions terminologiques dans le P.L.U.

### 1- La zone UA

La zone UA a connu peu d'évolutions comparativement au POS puisque dans les documents d'urbanisme, elle est destinée à couvrir le centre historique de Saint-Julien.

Une seule légère adaptation a été apportée au niveau de deux constructions localisées en bordure de la rue de la Corderie dont la morphologie se rapproche davantage de celle de la zone UB (pavillons) à laquelle elles sont désormais rattachées.

### 2- La zone UB

La surface couverte par la zone UB a été profondément modifiée comparativement au POS.

Comme vu ci-dessus, elle intègre désormais quelques parcelles initialement classées en zone UA et occupées par des constructions dont la forme correspond aux critères de la zone UB.

Parallèlement, la zone UB présente plusieurs adaptations par rapport à celle du P.O.S. :

- Elle intègre désormais l'ensemble des zones NAb qui ont été urbanisées dans le cadre de la mise en œuvre du POS (zone NAb1, NAb2, NAb3 partiellement, NAb5 partiellement) ainsi que la périmètre de la ZAC du Petit Anjou (lors de l'élaboration du POS, les secteurs de ZAC n'étaient pas intégrés dans le document d'urbanisme et faisaient l'objet d'un document d'urbanisme particulier : le Plan d'Aménagement de Zone - PAZ. Depuis la loi SRU, le PLU doit couvrir l'ensemble du territoire y compris les secteurs de ZAC).
- Elle intègre plusieurs villages périphériques du bourg, qui sont amenés à être rattachés à l'urbanisation du bourg du fait du projet d'urbanisation future de la ZAC multi-sites. Il s'agit des villages des Planches, du Bois Chef et de la Petite Courbe. Ces secteurs bénéficient d'ailleurs des mêmes conditions de desserte par les réseaux que la zone UB.
- Elle exclut le secteur du Château désormais classé en zone



1AUh3 compte tenu de son caractère naturel non construit et bien que celui-ci soit intégré dans l'enveloppe urbaine du bourg (présence d'une urbanisation en pourtour de la zone sur 3 côtés).

- Elle intègre ponctuellement quelques habitations à l'est du bourg desservies par l'ensemble des réseaux et amenées à être physiquement incluses dans l'enveloppe du bourg suite à l'urbanisation de la zone 1AUh1 de Port Egaud.

### 3- La zone UC

La zone UC a connu de profondes modifications liées à l'application des orientations du PADD au sein des documents réglementaires.

Cette zone est désormais maintenues uniquement sur les villages répondant aux critères de la zone urbaine conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme à savoir :

- caractère urbanisé,
- desserte actuelle ou programmée par l'ensemble des réseaux.

Sur cette base, seuls les villages d'Embreil, de Cahéroult/la Sénarderie et de la Verrie ont été maintenus en zone UC.

La zone UC exclut donc :

- les autres villages constructible qui ont fait l'objet d'un sous-secteur de la zone A : le secteur Ah1, en lien avec l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif notamment.,
- les villages de bords de Loire dont la constructibilité a été remis en cause du fait de l'application des orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

### 4- La zone UE

La zone UE destinée à couvrir les secteurs d'activités économiques du territoire a subi les modification suivantes :

- Elle intègre les 2ème et 3ème tranches de la ZA de Beausoleil désormais aménagées et urbanisées (quelques parcelles disponibles dans la 3ème tranche)
- Elle intègre désormais le secteur « affecté » à vocation d'activités économiques identifié dans la vallée maraîchère et classé en zone UEai afin de ne pas permettre le changement d'affectation des installations existantes,
- Elle exclut, à la Verrie, le petit boisement existant près de l'entreprise de vente de matériaux dont la préservation permettra de maintenir une zone-tampon vis-à-vis des habitations du village.
- Elle exclut, dans le secteur du Breuillet, certaines parcelles rattachées à une habitation désormais sans lien (plus de fonction de surveillance ou de gardiennage) avec l'activité présente. Cette habitation a été reclassée en zone Ah2.
- Elle intègre une activité de travaux publics localisée au

Breuillet.

#### **4- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat à court terme (NAb/1AUh)**

Dans le P.L.U., des modifications relativement importantes ont été apportées par rapport au potentiel urbanisable défini dans le P.O.S.

L'ensemble du potentiel NAb ayant fait l'objet d'une urbanisation dans le cadre du P.O.S. a ainsi été intégré au sein de la zone UB (*voir ci-avant*).

Le potentiel subsistant des zones NAb a été reclassé en zone 1AUh d'urbanisation à court terme, l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, électricité) étant situé à proximité immédiate de la zone et étant suffisants pour permettre l'urbanisation des différents secteurs (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Pour les mêmes raisons, deux secteurs NAa rattachés à la ZAC multi-sites (dossier de création approuvé le 24 mars 2009) sont intégrés en zone 1AUh.

Le P.L.U. reprend ainsi ;

- la zone NAb3 de la Graholière et les zones NAa de Port Egaud et de la Meslerie classées en zone 1AUh1. Sur le secteur de Port Egaud, pour les espaces strictement inconstructibles du fait de leur caractère inondable et initialement intégrés dans le périmètre de la zone NAa, un zonage protecteur N a été préféré.
- la zone NAb5 (portion non urbanisée) classée en zone 1AUh2.

#### **5- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat à long terme (NAa/2AUh)**

Certaines zones NAa d'urbanisation bloquée sont désormais intégrées dans les zones d'urbanisation à vocation d'habitat à court terme (cf. ci-dessus).

Au sein du P.O.S., une 3ème zone NAa avait été délimitée au dessus du village des Planches, sur une surface d'environ 4,9 ha.

Dans le cadre du P.L.U., la localisation de ce potentiel d'urbanisation à long terme a été intégralement revue pour exclure désormais le secteur des Planches et lui préférer 2 autres secteurs classés en zone 2AUh au sein du P.L.U.

Plusieurs éléments plaident en effet en faveur de l'urbanisation des secteurs 2AUh plutôt que du secteur des Planches :

- les zones 2AUh n'ont plus aucune affectation agricole (friches pour la zone 2AUh de la Graholière 2; espaces construits pour la zone 2AUh de la Petite Courbe) alors que la zone des Planches fait l'objet d'une valorisation maraîchère. Les orientations du P.A.D.D. mettant l'accent sur une préservation du patrimoine agricole, les espaces sans vocation agricole paraissent plus opportuns pour de l'urbanisation,
- la zone 2AUh de la Graholière 2 possède une proximité plus stratégique par rapport au cœur de bourg (commerces, services, équipements, etc.), proximité plus incitative aux

déplacements doux.  
Les surfaces ainsi déplacées couvrent la même surface que la zone NAa des Planches (4,9 ha).

**NB : globalement, le P.L.U. n'étend pas les surfaces des zones à urbaniser NAb et NAa subsistantes du POS dans le PLU**

### **6- Les zones à urbaniser à vocation d'activités (NAe/2AUe)**

Elles ont été profondément remaniées au sein du P.L.U. par rapport au POS.

Les parcelles désormais urbanisées de la ZA de Beausoleil sont intégrées dans la zone UE (cf. ci-avant). Il en va de même pour les portions urbanisées de la zone NAei de l'Aulnaie, qui ont fait l'objet d'un classement dans une zone UEci à vocation commerciale spécifique.

Par ailleurs, le potentiel de développement à vocation d'activités a fait l'objet d'adaptations importantes :

- destinées à prendre en compte les nouvelles orientations du PADD au niveau du secteur NAe de Fort Ecu sur lequel d'importantes zones humides dont la fonctionnalité hydraulique est liée au marais de Goulaine ont été identifiées. Conformément aux orientations du PADD, ce potentiel d'activités a été pour partie déplacé de l'autre côté de la RD 115 sur le site du Breuillet (2,9 ha dans la zone 2AUe contre 9,5 ha pour l'ancienne zone NAe de Fort Ecu),
- la zone NAe de l'Aulnaie a été supprimée, les réflexions menées dans le cadre de la Communauté de communes Loire-Divatte et du SCOT du Pays du Vignoble Nantais lui préférant une position plus stratégique entre les agglomérations de St-Julien et du Loroux Bottereau.

### **7- La zone agricole (NC/A)**

Comparativement au P.O.S., l'emprise de la zone à vocation agricole du P.L.U. a été globalement réduite.

Cette réduction ne s'est toutefois pas faite au profit de zones d'urbanisation mais doit permettre de tenir compte de la politique de protection des espaces naturels remarquables du territoire (zone N - cf. ci-après).

Par ailleurs, la zone A, à l'inverse de la zone NC (qui possédait une vocation assez généraliste dans le POS), exclut l'ensemble du bâti non rattaché à l'activité agricole et classé désormais au sein de différentes zones de type Ah ou des secteurs de la zone N.

### **8- La zone naturelle (ND/N)**

Dans le POS, la zone de protection ND couvrait les principaux espaces remarquables du territoire que sont :

- la vallée de la Loire,
- le marais de Goulaine.

Le P.L.U. garantit également la protection de ces espaces naturels au travers d'une zone N, laquelle est étendue aux autres secteurs

naturels majeurs identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement à savoir :

- le canal des Bardets, sur l'ensemble de son linéaire ainsi que quelques cours d'eau annexes,
- l'ensemble du complexe naturel du plan d'eau du Chêne (zones humides, boisements), qui n'était pas protégé au sein du POS,
- les espaces situés en amont immédiat du marais de Goulaine et qui participent à la qualité écologique de cet ensemble.

La zone N de protection exclut en revanche, comparativement à la zone ND du POS :

- certains espaces de parc (Bois Adam) classés en zone Np patrimoniale,
- certaines parcelles destinées à préserver les vues sur la chapelle St-Barthélémy pour lesquelles un zonage de type agricole An a été préféré afin de prendre en compte la vocation agricole des parcelles visées.

## LA SUPPRESSION D'ANCIENNES ZONES

Par rapport au P.O.S., une seule zone a été supprimée :

- La zone UD destinée à une urbanisation résidentielle très lâche (la superficie minimale requise était de 3000m<sup>2</sup> en zone Uda et de 10000 m<sup>2</sup> en zone UDb).

Au regard des orientations du Grenelle de l'environnement et du SCOT du Pays du Vignoble Nantais incitant à un étalement urbain limité et à une densification renforcée, il n'apparaissait plus opportun de conserver une telle zone.

## LA CRÉATION DE NOUVELLES ZONES

Comparativement au P.O.S., plusieurs nouvelles zones ont été créées dans le P.L.U. afin de répondre et de traduire dans les documents réglementaires les orientations générales définies en matière d'aménagement et d'urbanisme dans le P.A.D.D. (*cf. ci-avant - partie 4.2*).

## LES TRAMES DÉFINIES SUR LES PLANS

Un certain nombre de trames spécifiques a été reconduit ou introduit dans le cadre du nouveau P.L.U. :

- plusieurs **emplacements réservés** ont été supprimés dans le cadre du P.L.U. par rapport au P.O.S., soit parce que la commune a acquis les terrains concernés depuis l'approbation du P.O.S., soit parce qu'il n'ont plus d'intérêt pour la politique adoptée par la commune dans le cadre de son P.A.D.D.

A l'inverse, de nouveaux emplacements réservés ont été mis en place, nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain notamment pour la création de liaisons douces, d'espaces de stationnement ou d'ouvrages de régulation des eaux pluviales conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

- les **éléments végétaux protégés** en vue de traduire dans les documents réglementaires les objectifs ou souhaits de la municipalité concernant le patrimoine végétal de la commune (protection des boisements et des linéaires de haies).

Ce régime de protection remplace notamment la protection au titre des espaces boisés classés, qui ont constitué une contrainte importante pour la prise en compte de certains projets d'intérêt collectif sur la commune (création de cheminements, de réseaux, etc.). En conséquence, il est décidé de garantir la protection de ces éléments par un régime plus souple (protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme permettant de préserver l'intégrité des boisements tout en autorisant ponctuellement des projets susceptibles de répondre aux besoins du territoire.

- **la trame permettant d'identifier les éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue** (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques).

- **la protection de certains parcs garantie au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme** pour permettre l'évolution du bâti localisé dans ces parcs,

- **les Sites d'Intérêt Communautaire** au sein desquels l'ensemble de la trame végétale est protégée,

- **les zones humides** identifiées conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de l'Estuaire de la Loire,

- **les sites archéologiques** pour lesquels, préalablement à tout travaux, une saisine du service régional de l'archéologie est requise.

## LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Si les évolutions terminologiques ont été peu modifiées entre le P.O.S. et le P.L.U., les adaptations apportées pour chacune des zones dans les dispositions réglementaires qui leur sont applicables peuvent être en revanche plus importantes.

Elles doivent permettre de tenir des évolutions législatives créées depuis l'adoption du précédent P.O.S. et de traduire les orientations générales du P.A.D.D.

La présente partie a pour objectif d'expliquer, pour les zones communes entre les deux documents d'urbanisme, les adaptations apportées au règlement.

Zones	Articles	Modifications apportées
UA		<p>La vocation de la zone UA reste identique entre les deux documents et doit contribuer à la préservation des formes urbaines identifiées sur ce secteur de développement historique de la commune.</p> <p>Certaines adaptations sont toutefois apportées afin de tenir compte du projet de renouvellement en cœur de bourg, qui doit favoriser la création d'architectures innovantes plus économes en énergie.</p>
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du cœur historique du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat.</li> <li>- le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable (ex : une installation classée n'est pas une construction au sens du code de l'urbanisme).</li> <li>- l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UA notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.</li> <li>- des règles spécifiques sont introduites concernant l'urbanisation des secteurs stratégiques soumis à des orientations d'aménagement. Dans ces secteurs classés en zone urbaine, l'urbanisation dans le cadre d'une opération groupée ne peut être imposée (à l'inverse des zones AU) et les constructions au coup par coup sont admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la réalisation d'une urbanisation conforme à l'orientation d'aménagement.</li> <li>- pour les constructions concernées et identifiées sur les plans de zonage, le règlement définit les conditions de leur démolition dans le cadre d'un permis de démolir.</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est réduite à 4 mètres (au lieu de 5,5 mètres) afin de permettre une réduction des emprises de voies lorsque cela est possible dans un souci d'économie d'espaces.</li> <li>- l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générée par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers.</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incitation au travers de l'article 4.3 et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (usage règlementé par l'arrêté du 21 aout 2008)</li> </ul>
	5	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
UA	6	<p>Les règles du POS offrait tellement d'exceptions à la règle que des implantations sans rapport avec celle des constructions du cœur de bourg. Les nouvelles règles sont adaptées suivant la stratégie de mise en œuvre de la densification dans le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des opérations d'ensemble, les règles sont souples et permettent des implantations multiples. Il s'agit notamment de faciliter la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du cœur de bourg, qui repense intégralement l'espace du centre-bourg et va conduire à l'apparition de nouvelles formes urbaines,</li> <li>• Pour les constructions ponctuelles, obligation de s'insérer dans le front bâti caractéristique du centre-bourg avec création d'un élément maçonné à l'alignement de la voie (construction ou mur)</li> </ul>
	7	<p>Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont assouplies pour faciliter l'implantation des constructions sur un parcellaire amené à se resserrer du fait des objectifs de densité définis. Le retrait par rapport aux limites (possible mais non imposé) est fixé à 1,90 mètres minimum, espace suffisant pour conserver l'accès aux arrières de la parcelle (passage de brouette), pour assurer l'entretien des pignons (largeur d'échelle) ou pour permettre la création d'une ouverture respectant les distances par rapport au fond voisin suivant le code civil.</p>
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	Aucune modification
	10	Afin de faciliter un développement en hauteur plutôt qu'au sol (densification en limitant l'imperméabilisation du sol), la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (au lieu de 9 mètres). La hauteur maximale de 10 mètres doit également permettre une insertion dans la trame bâtie actuelle du bourg.
	11	Reprise des règles du POS à l'exception de celles relatives aux toitures, fortement assouplies pour permettre la création de toitures favorisant les économies d'énergie.
	12	Reprise des règles du POS
	13	- les règles relatives à des obligations de créer une superficie minimale d'espaces communs sont supprimées (20% de la superficie des opérations). Elles conduisent en effet parfois à la création d'espaces publics peu fonctionnels ou inadaptés et ainsi à une consommation d'espaces superflue.
	14	Aucune modification
	15	<p>L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU.</p> <p>Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques des constructions, obligations non réglementées dans le P.L.U.</p>
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »



Zones	Articles	Modifications apportées
<b>UB</b>		<p>La vocation des zones UB reste identique entre les deux documents et est destinée à couvrir les secteurs d'extension récente du bourg.</p> <p>Toutefois, les sous-secteurs créés dans le POS pour déterminer notamment des règles de superficie minimale différentes et importantes sont supprimées dans le PLU afin de faciliter la densification de la zone agglomérée.</p>
	<b>1 et 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable (ex : une installation classée n'est pas une construction au sens du code de l'urbanisme).</li> <li>- l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UB notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.</li> <li>- des règles spécifiques sont introduites concernant l'urbanisation des secteurs stratégiques soumis à des orientations d'aménagement. Dans ces secteurs classés en zone urbaine, l'urbanisation dans le cadre d'une opération groupée ne peut être imposée (à l'inverse des zones AU) et les constructions au coup par coup sont admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la réalisation d'une urbanisation conforme à l'orientation d'aménagement.</li> <li>- pour les constructions concernées et identifiées sur les plans de zonage, le règlement définit les conditions de leur démolition dans le cadre d'un permis de démolir.</li> </ul>
	<b>3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est réduite à 4 mètres (au lieu de 5,5 mètres) afin de permettre une réduction des emprises de voies lorsque cela est possible dans un souci d'économie d'espaces.</li> <li>- l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générée par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers.</li> <li>- rappel des règles applicables en bordure des voies départementales hors agglomération (règlement de voirie départementale)</li> </ul>
	<b>4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilité de création de dispositifs d'assainissement non collectif est supprimée, l'ensemble de la zone UB étant raccordée au réseau d'assainissement collectif.</li> <li>- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales)</li> </ul>
	<b>5</b>	<p>Suppression des surfaces minimales de parcelles comme expliqués ci-dessus</p>

Zones	Articles	Modifications apportées
UB	6	- afin d'optimiser l'urbanisation des parcelles du bourg, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies (1 mètre de recul minimal au lieu de 6 mètres dans le POS). Ces règles doivent permettre d'optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle notamment pour tenir compte d'un ensoleillement optimal mais également pour tenir compte de la réduction globale de la superficie des parcelles dans les zones urbaines. La définition de la norme de recul d'1 mètre est justifiée par l'obligation de réglementer l'article 6 (article R.123-9 du code de l'urbanisme).
	7	- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont modérées et le recul minimal est ramené à 1,9 mètre dans le PLU (contre 3 mètres dans le POS) pour favoriser la densification des espaces urbanisés.
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	Aucune modification
	10	Dans un souci d'homogénéité au sein des espaces urbanisés du bourg, la règle de hauteur en zone UB est calée sur celle de la zone UA, permettant également de favoriser un développement en hauteur plutôt qu'au sol pour limiter les surfaces imperméabilisées.
	11	Reprise des règles du POS à l'exception de celles relatives aux toitures, fortement assouplies pour permettre la création de toitures favorisant les économies d'énergie.
	12	Reprise des règles du POS
	13	- les règles relatives à des obligations de créer une superficie minimale d'espaces communs sont supprimées (20% de la superficie des opérations). Elles conduisent en effet parfois à la création d'espaces publics peu fonctionnels ou inadaptés et ainsi à une consommation d'espaces superflue.
	14	Suppression du COS afin de faciliter la densification de la zone agglomérée
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques des constructions, obligations non réglementées dans le P.L.U.
16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »	

Zones	Articles	Modifications apportées
<b>UC</b>		<p>La vocation des zones UC reste identique entre les deux documents et doit couvrir les secteurs de villages constructibles.</p> <p>A l'inverse du POS, ne sont toutefois inclus dans cette zone que les villages majeurs bénéficiant des mêmes conditions de desserte par les réseaux que les zones UA et UB pour justifier de leur classement en zone urbaine.</p>
	<b>1 et 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable (ex : une installation classée n'est pas une construction au sens du code de l'urbanisme).</li> <li>- l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UC notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.</li> <li>- pour les constructions concernées et identifiées sur les plans de zonage, le règlement définit les conditions de leur démolition dans le cadre d'un permis de démolir.</li> </ul>
	<b>3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est réduite à 4 mètres (au lieu de 5,5 mètres) afin de permettre une réduction des emprises de voies lorsque cela est possible dans un souci d'économie d'espaces.</li> <li>- l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générée par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers.</li> <li>- rappel des règles applicables en bordure des voies départementales hors agglomération (règlement de voirie départementale)</li> </ul>
	<b>4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'attente de la création programmée du réseau, la possibilité de création d'assainissement non collectif est maintenue.</li> <li>- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales)</li> </ul>
	<b>5</b>	<p>Suppression des surfaces minimales de parcelles afin de faciliter la densification des secteurs de villages</p>
	<b>6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones UC subsistantes n'étant plus longées ou traversées par des voies départementales, les règles de recul par rapport à ces voies mentionnées dans le POS sont supprimées.</li> <li>- les règles d'implantation doivent notamment se faire conformément aux reculs des constructions voisines. Les zones UC accueillent en effet des noyaux anciens aux implantations proches de celles du centre-bourg à proximité desquelles un recul de 5 mètres tel que celui imposé dans le PLU ne paraît pas opportun.</li> </ul>

Zones	Articles	Modifications apportées
UC	7	- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont modérées et le recul minimal est ramené à 1,9 mètre dans le PLU (contre 3 mètres dans le POS) pour favoriser la densification des espaces urbanisés.
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	Aucune modification
	10	Aucune modification majeure
	11	Reprise des règles du POS à l'exception de celles relatives aux toitures, fortement assouplies pour permettre la création de toitures favorisant les économies d'énergie.
	12	Reprise des règles du POS
	13	Aucune modification majeure
	14	Suppression du COS afin de faciliter la densification de la zone agglomérée
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques des constructions, obligations non réglementées dans le P.L.U.
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »

Zones	Articles	Modifications apportées
UE		Le règlement de la zone UE intègre la ZA de Beausoleil ainsi que quelques constructions d'activités importantes dispersées sur le territoire. Il doit permettre le développement des activités économiques.
	1 et 2	- le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable (ex : une installation classée n'est pas une construction au sens du code de l'urbanisme). - L'article 2 impose désormais que les habitations créées pour la surveillance des bâtiments d'activités soient intégrées dans les volumes de ces bâtiments et sont par ailleurs limitées en surface.
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales)
	5	Aucune modification
	6	- Les reculs mis en place dans le P.L.U. sont conformes aux prescriptions d'urbanisme du schéma routier départemental.
	7	Aucune modification
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	Aucune modification
	10	- La hauteur des habitations mentionnées dans le POS est supprimée compte tenu de l'obligation d'intégrer l'habitation dans le volume du bâtiment d'activités - Aucune modification de la hauteur des bâtiments d'activités
	11	Aucune modification
	12	Aucune modification
	13	Suppression de l'obligation de créer 10% d'espaces verts afin de ne pas réduire les possibilités d'optimisation du potentiel constructible des secteurs d'activités
	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »

Zones	Articles	Modifications apportées
NAb/ 1AUh		<p>Les dispositions règlementaires ont fortement varié entre celles de la zone NAb et celle de la zone 1AUh.</p> <p>La majorité de ces variations est justifiée par la volonté d'assouplissement des règles permettant de favoriser la création de formes urbaines variées, mixées et permettant de favoriser les économies d'énergie.</p>
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat.</li> <li>- l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone 1AUh notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales.</li> <li>- le règlement impose désormais que les activités artisanales éventuellement créées dans la zone soit en lien avec une habitation afin notamment d'éviter l'utilisation à vocation artisanale d'une parcelle initialement créée pour l'habitat.</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est règlementée à 3,5 mètres et le P.L.U. ne reprend pas les largeurs de voirie prévues dans le P.O.S. qui programmait des largeurs d'emprises de voiries importantes et ne tendant pas à favoriser la limitation de la consommation d'espaces.</li> <li>- l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générée par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers.</li> <li>- intégration des règles inhérentes à la zone 1AUh2</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales)</li> </ul>
	5	<p>Suppression des surfaces minimales de parcelles afin de faciliter la densification dans les nouvelles opérations urbaines</p>
	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afin d'optimiser l'urbanisation des parcelles du bourg, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies (1 mètre de recul minimal au lieu de 5 mètres minimum dans le POS). Ces règles doivent permettre d'optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle notamment pour tenir compte d'un ensoleillement optimal mais également pour tenir compte de la réduction globale de la superficie des parcelles dans les zones urbaines.</li> </ul> <p>La définition de la norme de recul d'1 mètre est justifiée par l'obligation de réglementer l'article 6 (article R.123-9 du code de l'urbanisme).</p>

Zones	Articles	Modifications apportées
<b>1NAh/ 1AUh</b>	<b>7</b>	- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont modérées et le recul minimal est ramené à 1,9 mètre dans le PLU (contre 3 mètres dans le POS) pour favoriser la densification des espaces urbanisés.
	<b>8</b>	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	<b>9</b>	Aucune modification
	<b>10</b>	Dans un souci d'homogénéité au sein des espaces urbanisés du bourg, la règle de hauteur en zone 1AUh est calée sur celles des zones UA et UB, permettant également de favoriser un développement en hauteur plutôt qu'au sol pour limiter les surfaces imperméabilisées.
	<b>11</b>	- Reprise des règles du POS à l'exception de celles relatives aux toitures, fortement assouplies pour permettre la création de toitures favorisant les économies d'énergie. - intégration des règles inhérentes à la mise en œuvre de la ZAC multi-sites (mise en compatibilité du POS)
	<b>12</b>	Afin de maîtriser les difficultés de stationnement dans le cœur de bourg, les obligations en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement détaillées pour chaque affectation.
	<b>13</b>	- les règles relatives à des obligations de créer une superficie minimale d'espaces publics sont supprimées (20% de la superficie des opérations dont 10% d'espaces verts). Elles conduisent en effet à la création d'espaces verts souvent peu fonctionnels ou inadaptés et ainsi à une consommation d'espaces superflue.
	<b>14</b>	Suppression du COS afin de faciliter la densification dans les nouvelles opérations urbaines
	<b>15</b>	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques des constructions, obligations non réglementées dans le P.L.U.
<b>16</b>	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »	

Zones	Articles	Modifications apportées
NAa/ 2AUh		<p>Le règlement de la zone 2AUh n'est quasiment pas règlementé compte tenu de l'inconstructibilité de cette zone.</p> <p>Ne sont règlementés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article 2 afin de permettre la création de constructions techniques nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone et de permettre l'extension des constructions existantes situées dans la zone (zone 2AUh de la Petite Courbe)</li> <li>• Les articles 6 et 7 qui doivent obligatoirement être règlementés conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme</li> <li>• Les articles 10 et 11 pour assurer la cohérence des extensions des constructions existantes par rapport aux volumes avant extension.</li> </ul>

Par ailleurs, le règlement des zones agricoles A et naturelles apportent des modifications très substantielles par rapport au règlement des zones NC et ND.

Une comparaison entre les réglementations de ces différentes zones ne paraît donc pas pertinent.



## 4.4 - COMPATIBILITÉ DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Sur le territoire de Saint-Julien de Concelles, quatre documents de portée supérieure au P.L.U. ont été identifiés :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire,
- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA de l'Estuaire de la Loire),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble Nantais.

La présente partie a pour objectif de présenter de manière synthétique la manière dont le P.L.U. intègre et respecte les orientations de ces quatre documents.

Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SDAGE Loire Bretagne 2010-2015</b></p>	<p>Le P.L.U. est susceptible de n'influer que sur certaines orientations du SDAGE Loire-Bretagne.</p> <p><b>Chapitre 8 : Préserver les zones humides et la biodiversité</b>  <i>« Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. »</i></p> <p><b>Chapitre 12 : Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau</b></p> <p>12B Arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables  <i>« Dans les zones d'aléas les plus forts (fort et très fort), ne sont autorisés que les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace. Des prescriptions doivent imposer d'en réduire la vulnérabilité »</i></p> <p><i>« Dans l'attente de ces éléments ou de toute étude spécifique visant à caractériser la constructibilité derrière l'ouvrage et afin de prendre en compte le risque de rupture de levées dans l'aménagement du territoire, il est instauré à l'aplomb des digues sur une largeur de 100 m par mètre de hauteur de digue une zone où toute construction nouvelle est interdite. »</i></p>	<p>Inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé sur le territoire communal et validé par le Conseil Municipal en date du 16 janvier 2013</p> <p>⇒ <b>identification de l'ensemble des zones humides sur les plans de zonage par une trame particulière renvoyant à une réglementation protectrice et adaptée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les zones humides appuyant les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue), interdiction de suppression</li> <li>• Pour les autres zones humides, suppression possible pour des constructions d'intérêt général si des mesures compensatoires conformes à la loi sur l'eau sont mises en place</li> </ul> <p>L'intégration globale des orientations du SDAGE en matière de risque d'inondation sera assurée par la révision prochaine du PPRi de la Loire Amont, qui s'imposera au P.L.U.</p> <p>Les zones d'aléas fort et très fort concernent notamment les secteurs submersibles par plus d'1 mètre d'eau.  En l'absence de cartographie approuvée par les élus concernant les secteurs concernés par cette hauteur d'eau, <b>le P.L.U. n'intègre pas cette orientation du SDAGE et renvoie son application à la révision prochaine du PPRi</b></p> <p>⇒ Identification de la bande inconstructible équivalente à 100 fois la hauteur de la digue.  Dans les secteurs affectés, le règlement interdit toute création d'une habitation (en neuf ou par le biais d'un changement de destination)</p>

Documents de portée supérieure		Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<b>SAGE de l'Estuaire de la Loire</b>	<b>Qualité des milieux</b> « Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau en particulier des têtes de bassins versants » « Protéger les milieux aquatiques/humides »	Cf. ci-dessus (SDAGE Loire-Bretagne)	
	<b>Seules certaines orientations de la DTA de l'Estuaire de la Loire concernent Saint-Julien de Concelles</b>		
<b>DTA Estuaire de la Loire</b>	Ambition n°6 : ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain - confirmation et amplification de la dynamique de renouvellement urbain déjà à l'œuvre	=> confirmation du renouvellement urbain dans le bourg de Saint-Julien par l'opération « cœur de bourg » et plusieurs secteurs actuellement bâtis susceptibles d'accueillir de l'habitat (OAP)	
	- modération de la consommation d'espace et préservation du caractère naturel des espaces et paysages dans les territoires intermédiaires définis comme ceux des communes qui n'appartiennent pas aux agglomérations de Nantes et de Saint-Nazaire et ne relèvent pas du territoire des pôles d'équilibre	=> recherche du potentiel urbanisable à l'intérieur de l'enveloppe bâti du bourg pour répondre aux besoins en logements de la commune. => développement dans la continuité du bourg	
	Ambition n°7 : préserver et valoriser la trame verte de l'estuaire de la Loire, en cohérence avec le schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux => protection de la Loire, du marais de Goulaire et de la Boire de la Roche	=> intégration des ensembles naturels identifiés par la DTA dans une zone N de protection stricte interdisant toute nouvelle construction => protection de la trame végétale majeure du territoire dans les espaces naturels	

Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p>	<p><b>1. Orientations pour un territoire d'équilibre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une stratégie différenciée de développement</b> =&gt; maintien de coupures vertes entre l'agglomération de ST-Julien et celles de la Chapelle Basse Mer et du Loroux Bottereau =&gt; réseau St-Julien, le Loroux Bottereau et la Chapelle Basse Mer identifié comme secteurs de développement de tout premier plan =&gt; création de grands équipements à l'échelle du Pays</li> <li>• <b>Des espaces naturels et agricoles qui structurent durablement le territoire du SCOT</b></li> </ul> <p><b>2. Orientations pour un territoire se structurant à partir de ses espaces naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver la qualité du patrimoine naturel comme élément de structuration du Vignoble Nantais</b> =&gt; prise en compte de la trame verte identifiée par la DTA et notamment la Loire et le marais de Goulaine</li> <li>• <b>Faire du lac de Grand Lieu, des marais de Goulaine et des principales vallées, des paramètres majeurs de la composition et de l'organisation du territoire</b> =&gt; régulation de la pression urbaine autour du marais de Goulaine</li> <li>• <b>Protéger les corridors écologiques</b> =&gt; maintien d'un réseau écologique fonctionnel dans lequel sont intégrés la Loire Le marais de Goulaine et le canal des Bardets (corridor écologique majeur dégradé)</li> </ul>	<p>=&gt; préservation de zones inconstructibles (de type A ou N) entre les différentes agglomérations</p> <p>=&gt; confortement des pôles d'activités sur les 3 communes et notamment sur St-Julien dans le cadre du projet de développement économique de la CCLD =&gt; le P.L.U. de ST-Julien ne fait pas obstacle à ce confortement</p> <p>=&gt; cf. ci-après</p> <p>=&gt; protection très forte de la vallée de la Loire et du marais de Goulaine par un zonage N interdisant strictement toute nouvelle construction</p> <p>=&gt; constructibilité de quelques villages en périphérie du marais limitées aux seules « dents creuses » existantes. =&gt; la majorité des villages et hameaux autour du marais sont inconstructibles (possibilité d'évolution du bâti existant uniquement)</p> <p>=&gt; identification et protection (zone N) de la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage intégrant les grands ensembles identifiés par le SCOT et élargie au niveau de l'ensemble écologique du plan d'eau du Chêne qui accompagne le canal des Bardets =&gt; protection de la végétation rattachée à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (réglementation strict de protection)</p>

Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p>	<p><b>2. Orientations pour un territoire se structurant à partir de ses espaces naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver des coupures agricoles et/ou paysagères</b> =&gt; maintien de coupures vertes entre l'agglomération de St-Julien et celles de la Chapelle Basse Mer et du Loroux Bottereau</li> <li>• <b>Protéger et valoriser le bocage et les espaces boisés</b></li> <li>• <b>Protéger et valoriser le patrimoine bâti</b> =&gt; valorisation et protection des abords des monuments historiques</li> </ul> <p>=&gt; défense, restauration et valorisation du patrimoine de proximité</p> <p><b>3. Orientations pour un territoire valorisant son agriculture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer une vision à long terme de l'activité agricole</b> =&gt; maintien d'espaces agricoles homogènes =&gt; encourager le maintien des sièges d'exploitation =&gt; gestion optimale des extensions urbaines</li> </ul> <p>=&gt; Stopper le mitage urbain</p>	<p><i>Cf. ci-dessus</i></p> <p>=&gt; préservation intégrale du bocage et de la végétation remarquable du marais de Goulaine et de la vallée de la Loire au titre de l'article L.123-1-5 7° CU</p> <p>=&gt; identification et protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° des éléments de végétation majeurs sur le reste du territoire</p> <p>=&gt; mise en place de zonage An inconstructible pour préserver certaines vues remarquables sur la Meslerie et la chapelle St-Barthélémy</p> <p>=&gt; Intégration des ensembles patrimoniaux MH dans une zone Np de protection patrimoniale</p> <p>=&gt; protection des éléments patrimoniaux les plus remarquables (propriétés, murs, fronts bâtis des bords de Loir, etc.) au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme - permis de démolir</p> <p>=&gt; classement de la plus large partie du territoire en zone agricole A permettant le développement des exploitations agricoles</p> <p>=&gt; maîtrise du développement en extension du bourg par un non accroissement du potentiel constructible du POS et une densité renforcée à l'intérieur de ces espaces</p> <p>=&gt; constructibilité des villages limitée à l'enveloppe bâtie actuelle et inconstructibilité de la majorité des villages et hameaux du territoire (classement en zone de type Ah)</p>

Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p>	<p><b>3. Orientations pour un territoire valorisant son agriculture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une vision à long terme de l'activité agricole =&gt; protéger les abords des bâtiments agricoles</li> <li>encadrer la création de logements de fonction</li> <li><b>Encourager une agriculture diversifiée</b> =&gt; viticulture : non développement sur la nouvelle délimitation du parcellaires AOC =&gt; maraichage : utilisation rationnelle du bâti agricole et sur l'intégration des serres et GAP</li> <li><b>Valoriser les fonctions environnementales jouées par l'agriculture</b></li> </ul>	<p>=&gt; marge de recul de 50 mètres à respecter vis-à-vis des bâtiments maraichers pour toute construction nouvelle dans les villages constructibles =&gt; obligation d'intégrer l'habitation dans le volume du bâti agricole pour ne pas favoriser sa cession séparée lors de la cessation d'activités</p> <p>=&gt; pas de développement de projet urbain sur les secteurs AOC</p> <p>=&gt; réflexion menée dans le cadre du volet maraicher de la charte agricole</p> <p>=&gt; inscription de la volonté des élus de maintien d'une activité agricole dans les secteurs naturels sensibles sans toutefois permettre la création de bâtiments agricoles</p>
	<p><b>4. Orientations pour un territoire favorisant un urbanisme durable et diversifié</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Permettre la construction de 20000 logements nouveaux à l'horizon 2027</b> =&gt; Saint-Julien de Concelles identifiée comme commune de classe A (potentiel de développement important) : objectif de 934 logements sur la période de 2007-2027 (+/-20%)</li> <li><b>Atteindre 3000 logements aidés supplémentaires d'ici 20 ans</b> =&gt; objectif de création de 20% de logements aidés dans le production neuve pour St-Julien</li> </ul>	<p>=&gt; objectif de création de 850 logements entre 2014 et 2027 (934 logements moins 87 constructions réalisées entre 2008 et 2013)</p> <p>=&gt; inscription d'un objectif de création de 40% de logements aidés inscrits dans le PADD dont au moins 20% de logements locatifs sociaux =&gt; traduction des objectifs du PADD dans les orientations d'aménagement et de programmation</p>

Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p>	<p><b>4. Orientations pour un territoire favorisant un urbanisme durable et diversifié</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer une gestion économe de l'espace</b> =&gt; favoriser le développement de la ville sur la ville</li> <li>=&gt; favoriser le développement en continuité du bâti existant</li> <li>=&gt; privilégier la densification des villages et hameaux afin de limiter leur extension</li> <li>=&gt; atteindre 500m<sup>2</sup> de surface par logement (soit 20 logements/ha)</li> <li>• <b>Favoriser l'émergence de formes urbaines et villageoises diversifiées et de qualité</b> =&gt; favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle des nouvelles opérations d'habitat</li> <li>• <b>Assurer un accès pour tous aux équipements et services</b> =&gt; implantation judicieuse des équipements culturels, sportifs, de loisirs et de tourisme par rapport au bourg et réserve pour l'implantation de nouveaux équipements</li> </ul>	<p>=&gt; le PLU tend à favoriser la mise en œuvre de l'opération de renouvellement du cœur de bourg et examine les possibilités de densification de la zone agglomérée du bourg</p> <p>=&gt; mise en place des zones de développement de l'habitat en continuité de la zone agglomérée du bourg</p> <p>=&gt; développement des villages constructibles permis uniquement dans les « dents creuses » sans possibilité d'extension</p> <p>=&gt; densité moyenne de 23 logements par hectare exprimée dans le PADD et traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>=&gt; principes d'aménagement et de programmation favorisant la création de nouveaux quartiers mixtes</p> <p>=&gt; ZAC multi-sites mettant en avant une opération urbaine mixte et favorisant un urbanisme durable</p> <p>=&gt; confortement du pôle sportif et de loisirs au nord du bourg dont le potentiel est suffisant pour répondre aux besoins de développement de la commune</p> <p>=&gt; mixité fonctionnelle du bourg permettant l'accueil d'équipements</p>
	<p><b>5. Orientations pour un territoire maîtrisant ses déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Encourager un usage accru des modes doux par des aménagements spécifiques adaptés</b></li> </ul>	<p>=&gt; création d'un plan de déplacements doux sur la commune dont le P.L.U. favorise la mise en œuvre par la création de plusieurs emplacements réservés destinés à assurer la continuité des liaisons douces entre le bourg et les villages de la commune</p> <p>=&gt; intégration de la desserte douce dans les orientations d'aménagement et de programmation</p>

Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p>	<p><b>6. Orientations pour un territoire optimisant son potentiel économique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Présenter un panel diversifié de parcs d'activités</b> =&gt; possibilité de création de parcs d'activités de proximité en favorisant la continuité par rapport aux zones existantes et aux zones urbaines</li> <li>• <b>Dynamiser l'offre commerciale de proximité</b> =&gt; Saint-Julien de Concelles identifié comme pôle d'attraction favorisant le développement de l'activité commerciale dans les bourgs =&gt; développement du commerce au sein des tissus urbains =&gt; maîtrise du développement commercial des zones périphériques</li> <li>• <b>Créer les conditions favorables pour un développement touristique du territoire</b></li> </ul>	<p>=&gt; création d'un projet de zones d'activités en bordure de la RD 115 dans le cadre de la politique de développement économique de la CCLD (les contraintes existantes (secteurs AOC, MH, activité maraîchère importante) autour de la ZA existante de Beausoleil et du bourg et les difficultés de desserte de la ZA de Beausoleil ont conduit les élus à envisager une nouvelle implantation pour une ZA)</p> <p>=&gt; mixité fonctionnelle des zones du bourg permettant l'accueil d'activités commerciales et artisanales (sous réserve de ne pas générer de nuisances)</p> <p>=&gt; identification d'un secteur à vocation commerciale spécifique (UEci) autour du site commercial en entrée est du bourg (emprise limitée au secteur aménagé existant sans extension).</p> <p>=&gt; définition d'une possibilité de développement d'une activité commerciale et artisanale touristique dans les villages de bords de Loire (zone Ah3i)</p>



Documents de portée supérieure	Orientations	Prise en compte dans le P.L.U.
<p><b>SCOT du Pays du Vignoble Nantais</b></p>	<p><b>7. Orientations pour un territoire optimisant ses ressources naturelles et se préservant des risques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gérer la ressource en eau</b> =&gt; maîtrise des besoins en eau potable et gestion des eaux de ruissellement =&gt; gestion des eaux usées</li> <li>• <b>Favoriser une utilisation rationnelle des ressources renouvelables</b> =&gt; maîtrise de l'énergie, énergies renouvelables, gestion des déchets</li> <li>• <b>Maîtriser les risques et nuisances</b> =&gt; limiter le risque d'inondation associé au développement humain</li> </ul>	<p>=&gt; introduction de préconisations au sein des orientations d'aménagement et de programmation =&gt; adaptation du potentiel constructible à court terme aux capacités résiduelles de la STEP (surfaces excédentaires classées en zone 2AUh)</p> <p>=&gt; introduction de préconisations au sein des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>=&gt; aucun confortement de l'habitat dans les zones d'aléas forts et très fort du risque d'inondation</p>



## 4.5 - JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « *justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques* ».

### **Rappel concernant l'analyse de consommation d'espaces durant les 13 dernières années (1999-2013)**

Cette analyse est présentée dans le préambule du rapport de présentation.

Il a permis de mettre en avant :

- la consommation d'environ 18 ha d'espaces agricoles et naturels pour le développement des activités économiques,
- des densités d'habitat faibles au regard de l'importance de la commune et de la pression foncière importante existante sur le territoire (10 logements/hectare dans le bourg; 6 logements / hectare dans les villages).

### **Rappel des principes définis dans le PADD en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

- **des objectifs de compacité urbaine renforcés**, les nouvelles opérations urbaines devant atteindre une densité minimale de 23 logements par hectare,
- **une recherche des potentialités de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'agglomération et des villages**. Comme cela a été exposé ci-avant, ce potentiel intra-urbain permet de satisfaire plus de 50% des besoins de développement de la commune dans les années à venir.
- **une préservation des espaces naturels agricoles et majeurs du territoire**, qui ont fait l'objet de mesures de protection adaptées aux enjeux identifiés,
- **une limitation du développement économique** avec le déplacement du site d'activités de Fort Ecu pour des raisons

environnementales sur le secteur du Breuillet.

La relocalisation de cette zone d'activités a permis de réduire par 3 la surface affecté au développement des activités économiques entre le POS et le PLU.

### **Justifications des objectifs définis au regard des orientations du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et des dynamiques démographiques et économiques**

- Habitat

Au sein du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, la commune de St-Julien de Concelles se voyait affecter une **enveloppe maximale d'extension de 47 ha pour la période 2007-2027.**

Comme cela a été exposé ci-avant, les espaces dédiés à l'habitat au sein du PLU ont permis de limiter fortement le développement de l'habitat sur les espaces agricoles et naturels puisque **les surfaces envisagées en extension de l'agglomération affectent « seulement » 22,9 ha d'espaces agricoles et naturels** pour la période 2014-2025, un objectif bien inférieur à celui fixé dans le SCOT.

Cela a été possible grâce à des objectifs de densité plus importants que ceux définis dans le SCOT (23 logements/ha dans le PLU contre 20 logements/ha dans le SCOT) et par la recherche des potentiels de densification et de renouvellement urbain identifiables dans l'agglomération et les villages.

Ainsi, tout en modérant sa consommation d'espaces, la commune de St-Julien est parvenue à répondre à d'importants besoins en logements liés à la fois à sa position stratégique à quelques kilomètres de l'agglomération nantaise mais également à son bassin d'emploi important.

Les dernières années ont été caractérisées par un recul de la construction sur la commune (autour de 20 logements par an). Toutefois, il convient de préciser que ce recul n'est pas lié à une perte d'attractivité du territoire puisque la pression foncière reste forte sur le territoire (comme le confirme les taux de logements vacants et de résidences secondaires faibles). Ce recul est dû aux faibles disponibilités foncières constructibles sur la commune dans l'attente de la réalisation des opérations du « cœur de bourg » et de la ZAC multi-sites.

Le PLU permet ainsi, par la mise en place d'une offre diversifiée, à chacun de trouver un logement correspondant à ces attentes sur le territoire communal tout en modérant considérablement la consommation d'espaces par rapport aux observations faites durant les dernières années.

- Activités économiques

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais offre la possibilité de création sur la commune de St-Julien de Concelles de « parcs d'activités de proximité ».

La zone 2AUe du Breuillet mise en place dans le cadre du PLU permet de conserver un potentiel d'accueil d'entreprises sur le territoire pour assurer la poursuite du développement économique du territoire suite au remplissage de la ZA de Beausoleil, pour laquelle aucune possibilité d'extension n'est possible compte tenu des contraintes agricoles et environnementales existant en pourtour de la zone actuelle.

La demande en matière d'accueil d'activités économiques reste importante sur St-Julien notamment pour l'artisanat local, comme en témoigne le remplissage rapide de la zone de Beausoleil. Toutefois, afin de ne pas concurrencer les zones structurantes mises en place sur le territoire communautaire et notamment la zone du Plessis au Louroux Bottereau, la commune a fait le choix de créer une zone 2AUe d'emprise modérée (2,9 ha) conforme aux orientations du SCOT du Pays du Vignoble Nantais. Cela conduit à diviser par 3 les surfaces affectées à l'activité par rapport au POS.

- Agriculture et espaces naturels

Ces deux catégories d'espaces couvrent l'essentiel du territoire comme en témoignent les emprises des zones A et N sur les plans de zonage.

Le PLU assure ainsi la conservation de ces espaces majeurs du territoire comme le confirme l'augmentation de l'emprise de ces zones par rapport au POS (+36 ha).

