

Plan local d'urbanisme intercommunal partiel

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

DOSSIER DE CONSULTATION DE LA CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers

ARRÊTÉ LE 8 NOVEMBRE 2018
APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019

PIÈCE DU PLU

1.3.1.

SOMMAIRE

1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

2. L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE

3. LE RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUI PARTIEL

4. LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

5. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES

1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

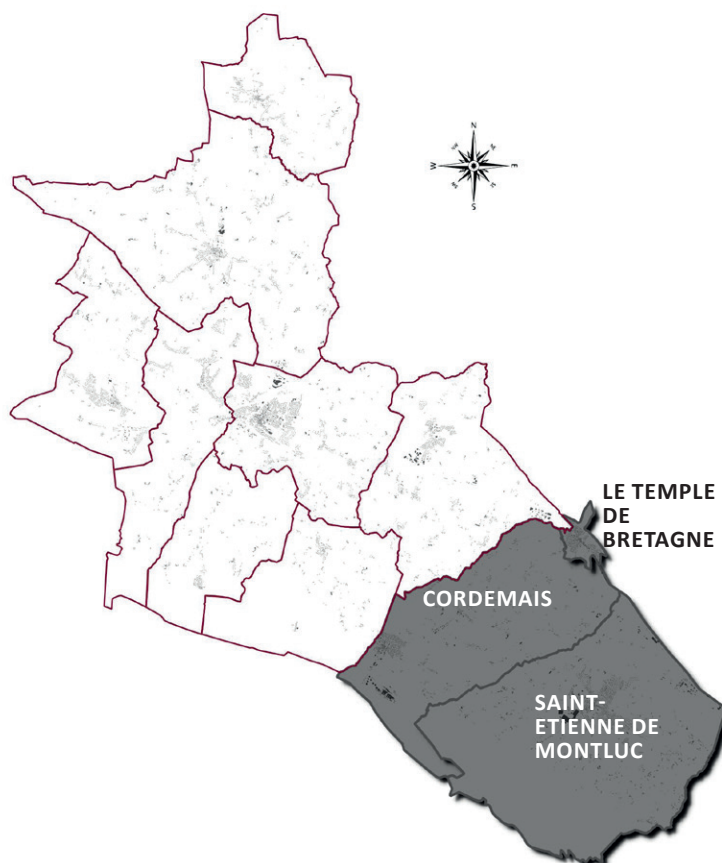
1.1 Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLUI

Le contexte

Dans le cadre de la loi NOTRe et tel que l'a prescrit le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale arrêté le 7 mars 2016 par le préfet de Loire-Atlantique, la Communauté de communes Loire et Sillon (8 communes) et la communauté de communes voisine Coeur d'Estuaire (Cordemais, le Temple de Bretagne, Saint-Etienne-de-Montluc) ont fusionné au 1^{er} Janvier 2017 pour former la Communauté de communes d'Estuaire et Sillon.

Le PLUi de Coeur d'Estuaire est intégré dans une nouvelle intercommunalité élargie comptant 11 communes, regroupant plus de 37 000 habitants, près de 11 000 emplois et couvrant un territoire de 312 km².

Donc, il s'agit d'un PLUi partiel des communes de Cordemais, Saint Etienne de Montluc et le Temple de Bretagne.



1.2 Les éléments clés du territoire

Un socle naturel et paysager remarquable de la Loire au Sillon de Bretagne à préserver

Le territoire est un réservoir de biodiversité constitué de marais protégés, de cours d'eau, de zones humides et de secteurs de bocage de qualité. Il convient de renforcer le réseau de zones humides tout en luttant contre les espèces invasives qui nuisent aux espèces et à la biodiversité locales.

Un bocage dense et de nombreux espaces protégés et inventoriés

Le territoire est couvert par une trame verte (prairies, bocages, boisements) et bleue (cours d'eau et marais) qui s'agence de façon fonctionnelle : là où l'eau est peu présente, le bocage assure la continuité écologique et le franchissement des infrastructures.

Néanmoins, l'urbanisation linéaire s'étirant entre les centres urbains et deux grandes infrastructures divisant le territoire en deux peuvent être sources potentielles de fragmentation de cette trame.

Limiter l'étalement urbain pour préserver le maillage bocager et boisé du territoire

Il faut contenir l'étalement urbain par souci de préserver les qualités et la biodiversité intrinsèques du territoire mais aussi par rapport aux risques naturels. Autre enjeu, l'amélioration de la perméabilité des tissus urbains et faciliter le franchissement des infrastructures linéaires et zones d'activités.

- > Inscrire le projet d'aménagement au sein de l'armature paysagère et dans le respect des ressources
- > Maintenir les unités agricoles et garantir l'ouverture des paysages intercommunaux
- > Conserver la fonctionnalité de la trame verte et bleue
- > Des risques d'inondation à prendre en compte

Trame verte et bleue

Enjeux

- Préserver les périmètres d'inventaire et de protection
- Maintenir et renforcer la fonctionnalité des sous-trames de la Trame verte et bleue
- Favoriser la nature en ville
- Valoriser les paysages d'exception et ordinaire par des liaisons douces et lieux d'observation
- Poursuivre la valorisation culturelle, touristique et environnementale des paysages
- Améliorer l'intégration du tissu urbain et soigner les espaces de transition
- Qualifier les entrées de ville routières, ferroviaires et fluviales
- Préserver le patrimoine local et les codes architecturaux



Point sur l'activité agricole et sa place dans le paysage

62% du territoire est dédié à l'agriculture. Celle-ci s'est principalement développée autour de l'élevage bovin, la production de lait ou de viande et les cultures fourragères qui l'accompagnent.

Cette agriculture s'organise autour de nombreuses fermes, principalement situées sur le plateau. On remarque que le sud du territoire, où se situent les marais, est principalement occupé par des prairies permanentes tandis que le nord accueille les prairies temporaires. L'activité principale développée est l'élevage de bovins mixtes. Certaines exploitations valorisent les marais en complément des terres cultivables sur les coteaux, d'autres n'exploitent pratiquement que des terres de marais. L'élevage est généralement très important dans la structure des exploitations. En général, les prés marais sont plutôt destinés au pâturage et les prés de Loire, du fait d'une hygrométrie plus faible, aux foins.

L'hygrométrie relativement élevée sur les secteurs de marais et la gestion des niveaux d'eau sont, à la fois, des contraintes et des atouts pour l'agriculture. Le réseau hydrographique réduit les impacts que peuvent avoir les périodes sèches, sur la pousse ou l'approvisionnement en fourrage frais du bétail l'été. L'abreuvement des troupeaux est facilité par un réseau dense de fossés et canaux. Mais l'eau contraint également l'accès aux parcelles, le labour et la mise en culture.

Ces espaces ouverts sont des composantes essentielles de la trame verte : ils permettent le développement libre de la flore herbacée et le pâturage apporte un terrain propice aux insectes et invertébrés ainsi que les oiseaux s'en nourrissant. Ces couverts herbacés constituent ainsi un abris pour les petits mammifères et la nidification des oiseaux. Séparé des constructions par le bocage, leur association facilite aussi les déplacements de la faune. Elles sont donc propices au développement de graminées, fleurs, qui sont le refuge de nombreux insectes et hébergent de multiples oiseaux comme l'attestent les zones de protection.



Prairies pâturées



Les prairies des marais

Maintenir la diversité des pratiques agricoles pour entretenir les paysages

Aussi, il convient à la fois de conforter les continuités écologiques supra-communales que sont les boisements du Sillon de Bretagne, la Loire, les marais, de soigner les lisières des espaces sensibles et protégés, de préserver et améliorer la trame arborée, d'entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole tout en assurant la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels.

Des mobilités centrées sur la voiture

Les déplacements en voiture sont prépondérants. Les autres modes sont à développer notamment les modes doux dans les bourgs. Par ailleurs, deux gares desservent le territoire.

Un territoire attractif et une population en mutation

Le territoire compte 11 300 habitants.

Plus d'un habitant sur deux réside sur la commune de Saint Etienne de Montluc (56%), identifié par le Scot comme pôle structurant, 29% à Cordemais, 16% au Temple-de-Bretagne.

La population augmente dans les trois communes (+14% entre 1999 et 2012). Le desserrement de la population est important sur tout le territoire et particulièrement sur la commune de Saint Etienne de Montluc.

Le territoire reste attractif pour les jeunes ménages et les familles (78% des ménages) provenant de l'agglomération nantaise mais connaît aussi un vieillissement de sa population.

Les objectifs sont d'anticiper et d'adapter l'offre de logement et les services et équipements à ces évolutions démographiques pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (vieillesse, ménages précarisés, jeunes ménages ...).

Un parc de logements à rénover et un développement à orienter vers la diversification de l'offre

Parc existant

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles destinées à la résidence principale. Il est relativement ancien (un logement sur trois date d'avant 1950) impliquant des enjeux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques. Certains segments de l'offre sont absents ou peu développés : locatif social (19 logements à Cordemais, 40 logements à St Etienne de Montluc), publics spécifiques, gens du voyage, travailleurs mobiles, jeunes.

Construction neuve

Autour de 70 logements sont produits chaque année en moyenne sur le territoire. Des opérations d'ensemble en ZAC ou en lotissement ont permis de densifier tandis que 9,5 hectares sont consommés par an en extension urbaine (1999-2012). La réduction de 35% de la consommation foncière conduit à un maximal d'extension de 6,2 hectares possibles au PLUI. Il s'agit donc d'accentuer la production de logement en priorisant le développement sur le pôle structurant mais aussi en mobilisant les gisements fonciers, la densification afin de rester dans l'enveloppe urbaine et de réduire la consommation nouvelle d'espace pour répondre aux objectifs du Scot.

Projet en cours Cordemais - La ZAC de la croix morzel

Secteur de La Croix Morzel, une entité urbaine à conforter et la gare comme socle d'une centralité

La gare est à valoriser, en particulier dans la perspective du cadencement et du développement de la Croix Morzel. Des enjeux de connexions et de cohérence sont à trouver entre les deux entités, bourg et le quartier de la Croix Morzel, dont les infrastructures sont sources de nuisances et de coupures physiques.

Par ailleurs, un projet «pôle gare» à Saint Etienne de Montluc permettra de développer une offre de logements autour d'un équipement à valoriser.

Un patrimoine à valoriser et à préserver

Un relevé du bâti présentant un intérêt patrimonial et nécessitant la mise en place de mesures de protection adaptées a été réalisé à partir de la typologie suivante : le bâti ancien des bourgs, des villages (plus de 20 habitats), des hameaux, les constructions isolées.

Une harmonisation des prescriptions en matière de préservation du patrimoine bâti isolé au sein du PLUI est à rechercher.

Un dynamisme économique endogène

Le territoire génère près de 4 000 emplois (3 931 en 2012) dont 60% à Saint Etienne de Montluc et un tiers à Cordemais.

Conforter l'attractivité économique du territoire

Le secteur industriel est très présent sous la forme de parcs d'activités stratégiques à l'échelle métropolitaine ou de poches au contact des bourgs (SCA ouest avec 421 salariés à Saint Etienne de Montluc, la centrale thermique à Cordemais avec 465 salariés et 250 emplois indirects).

Une dynamique commerciale à accompagner sur les 3 polarités

Les commerces et activités de services restent à conforter dans les bourgs (limiter le changement de destination notamment) avec une problématique de revitalisation pour le centre de Saint Etienne de Montluc. Une offre économique alternative est à développer en priorité au contact du Pôle d'Echange multimodal.

2. L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE

2.1 Une agriculture tournée vers l'élevage bovin et la culture fourragère

L'agriculture s'est principalement développée autour de l'élevage bovin, la production de lait ou de viande et les cultures fourragères qui l'accompagnent.

La viande et la production laitière caractérisent cette activité. Les vaches allaitantes sont majoritaires, représentant 67% du total de vaches. Elles sont suivies de près par les vaches laitières qui représentent alors 33% du total de vaches. En 2010, 37 exploitations élèvent des bovins viande, 17 des bovins lait et 12 des bovins mixte. 13 exploitations élèvent également des ovins.

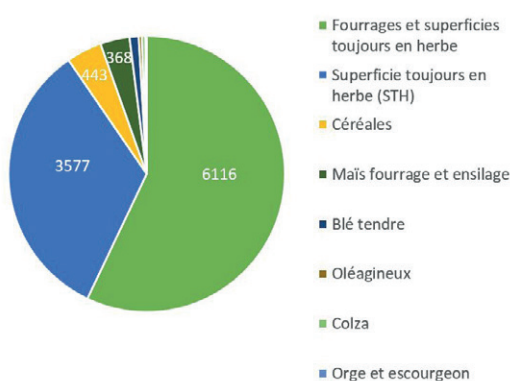
	Cheptel (têtes) (*)	Saint-Etienne-de-Montluc	Cordemais	Le-Temple-de-Bretagne
Total Bovins	9 458	71%	29%	non renseigné
Total Vaches	3 676	71%	29%	non renseigné
Vaches laitières	1 224	62%	38%	non renseigné
Vaches allaitantes	2 452	76%	24%	non renseigné
Bovins d'un an ou plus	3 401	71%	29%	non renseigné
Bovins de moins d'un an	2381	69%	31%	non renseigné

- Les principaux cheptels des communes en 2010 - Source : RGA 2010

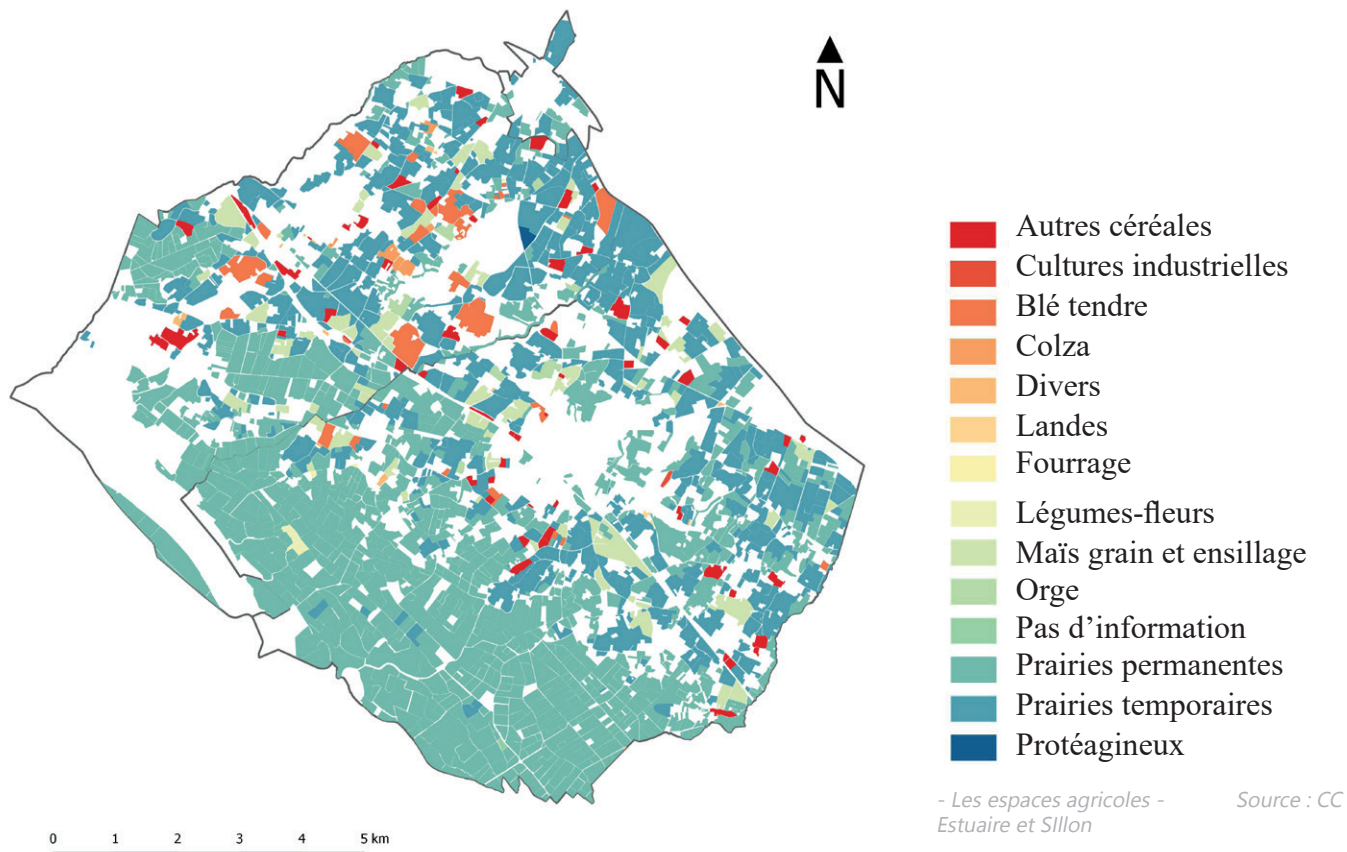
(*) La composition et le nombre des cheptels ne sont pas renseignés pour la commune du Temple-de-Bretagne.

La concentration de la production sur le territoire de Saint-Etienne-de-Montluc s'explique par sa superficie plus importante en comparaison des deux autres communes mais aussi par les nombreuses prairies humides permettant l'élevage extensif. 74% des superficies toujours en herbe sont concentrées à Saint Etienne de Montluc.

A l'échelle intercommunale, la culture est caractérisée par la production de fourrage. La commune de Cordemais se distingue par une production de céréales légèrement plus élevée. Cordemais concentre par exemple 77% de la superficie correspondante à la production de blé tendre à l'échelle du territoire.



- Répartition des SAU en hectare par type de culture en 2010 - Source : RGA 2010



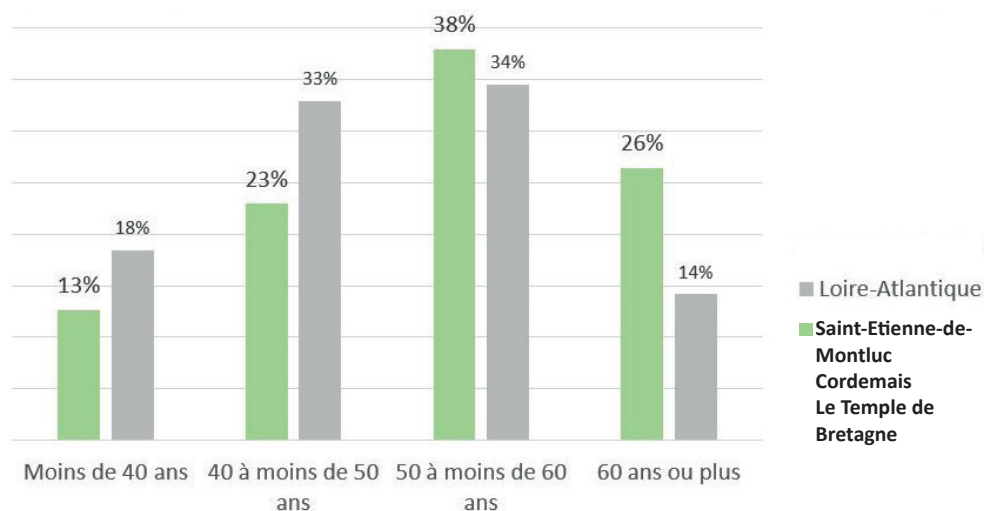
2.2 Des sièges d'exploitation contraints

Le territoire compte 89 sièges d'exploitation en 2010.

71% des exploitations sont en régime individuel. Seulement 5% sont en GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) et 12% sont en EARL (Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée).

Le profil des agriculteurs du territoire est identique à celui du département avec une majorité d'exploitants entre 50 ans et plus. La part des jeunes agriculteurs est légèrement plus faible qu'à l'échelle du département.

Cependant, la part des exploitations dont la succession est assurée est plus élevée à l'échelle du territoire. Elle est de 29% en 2010 sur ces communes contre 14% au sein du département. Environ 40% des exploitations n'ont pas de succession assurée aux échelles départementale et intercommunale.

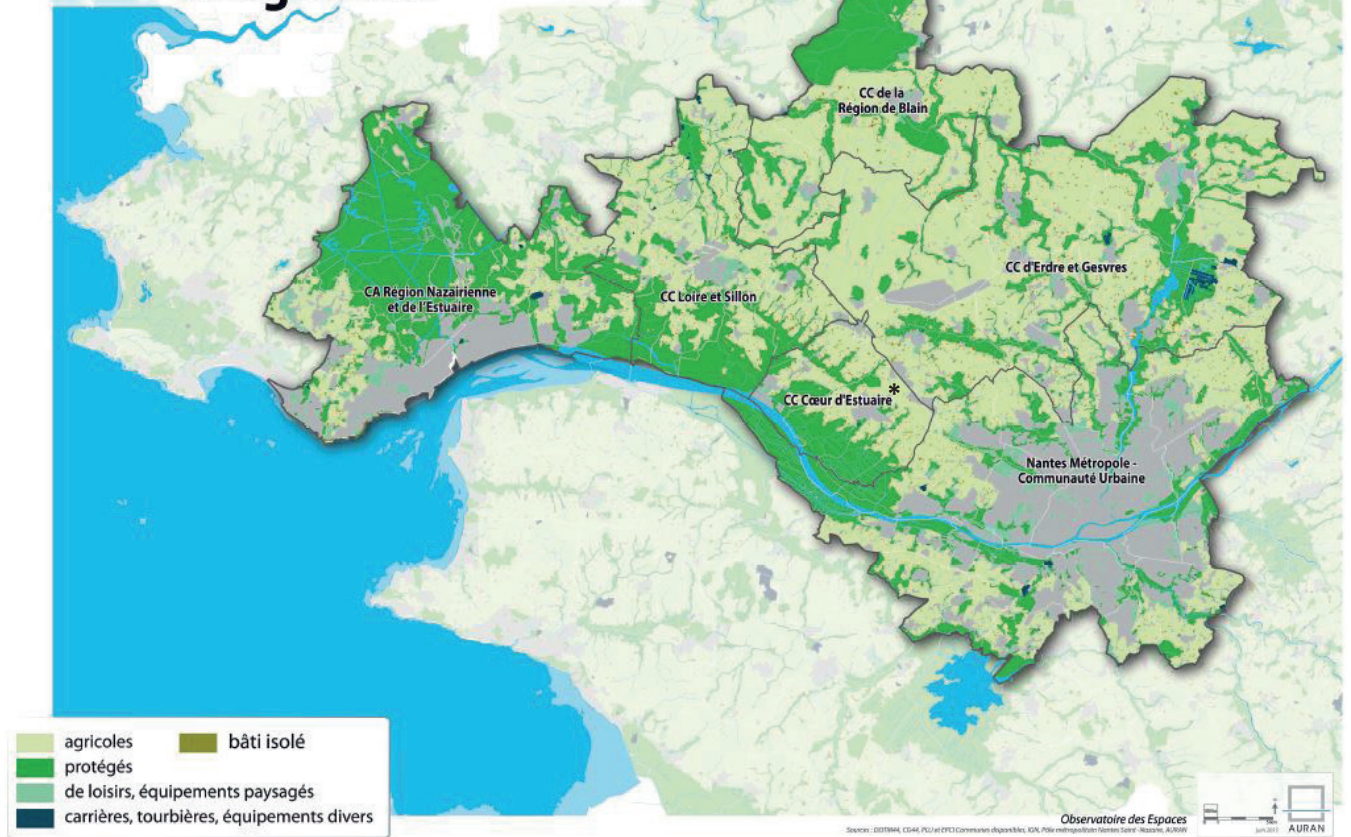


- Âges des chefs d'exploitation à l'échelle de trois communes et du département de Loire-Atlantique en 2010 - Source: RGA 2010



Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

Les Espaces Naturels et Agricoles



- Les espaces naturels et agricoles du pôle Nantes Saint-Nazaire - Source : Etat initial de l'environnement. SCoT 2016

* Ils'agit de la dénomination ancienne de l'intercommunalité. Le SCoT n'ayant pas mis à jour ses données, ce territoire concerne les communes de Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et Le-Temple-de-Bretagne.

2.3 Les mutations contemporaines : conséquences d'une forte attractivité territoriale

Au cours des 50 dernières années, la région des Pays de la Loire a été marquée par une forte dynamique de développement urbain et une attractivité grandissante, la plaçant au 7^{ème} rang des régions métropolitaines les plus artificialisées en 2010, avec une consommation d'espace par habitant supérieure à la moyenne nationale.

Selon la Charte agricole départementale, en 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activité ou d'espaces de loisir était de 14% en Loire-Atlantique contre 9% au niveau national.

La destruction de ces sols à valeur agronomique élevée est plus précisément due aux extensions urbaines et villageoises (50%), à la création d'infrastructures (27%) et au développement des activités socio-économiques (23%).

A l'image de l'ensemble de la France, le territoire est marqué par une baisse du nombre d'exploitants agricoles, un vieillissement de l'âge moyen des exploitants, un agrandissement et un regroupement des exploitations, un développement des structures sociétaires, une baisse de la superficie agricole utilisée (SAU) avec le développement de friches et la périurbanisation, etc.

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations diminue d'environ 60%. La commune de Cordemais passe de 77 à 28 exploitations, Saint-Étienne-de-Montluc de 152 à 59 exploitations et Le Temple-de-Bretagne de 4 à 1 exploitation.

En 2010, la surface agricole utile (SAU) représente 6 827 hectares. L'évolution des SAU diffère selon la commune mais à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes Saint etienne de montluc, en une vingtaine d'années, elle ne diminue que de 4%.

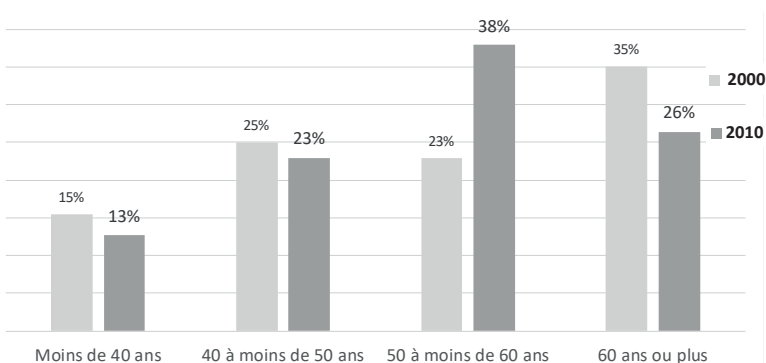
L'activité agricole dominante des trois communes est le système d'élevage bovins mixte. La taille des cheptels se maintient à l'échelle du territoire.

Si les exploitations sont de moins en moins nombreuses, leur SAU, quant à elle, augmente. La taille moyenne des exploitations a augmenté de 76% depuis 1988 (Source: diagnostic du SCoT 1, p66).

La taille des exploitations est relativement grande. Le territoire se démarque des communes du département de la Loire-Atlantique. La surface agricole utile par exploitation est comprise entre 100 et 136 hectares. Ce phénomène s'explique par la présence de marais sur le territoire.

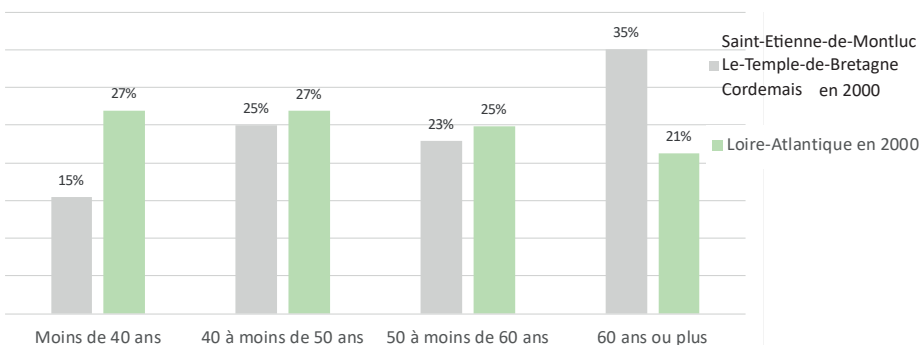
Entre 1988 et 2010, les unités de travail annuel (*) (UTA) accusent une perte de 66% à l'échelle du territoire. La perte est relativement homogène pour les 3 communes.

(*) "L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année." Définition INSEE



-Répartition des chefs d'exploitation du territoire composé par les trois communes selon l'âge en 2000 et en 2010 - Source : RGA 2010

La part des exploitants âgés de moins de 50 ans se maintient même si celle des exploitants âgés de moins de 40 ans reste faible d'environ 14%. A l'échelle du département, cette dernière est de 27%. On note cependant l'installation de jeunes agriculteurs, qui permettent de maintenir une partie des sièges d'exploitations.



-Répartition des chefs d'exploitation du territoire composé par les trois communes et du département selon l'âge en 2000 - Source : RGA 2010

Dans ce contexte, la succession est un enjeu important. En 2010, 41% des exploitations sont sans successeur connu. Seulement 14% ont une succession assurée et 45% ne sont pas concernés par la question de la succession.

DES CONTRAINTES POUR L'ACTIVITÉ

L'activité agricole est soumise à de nombreuses contraintes qui peuvent la fragiliser tels que le mitage et la fragmentation des espaces, les déplacements de sièges, les expropriations, la rétention foncière par les propriétaires, les friches agricoles, la circulation des engins, les conflits d'usages...

Dans l'estuaire, cette concurrence sur les terres agricoles fragilise les exploitations, mettant en péril la gestion des marais et terres basses inondables.

Des pressions foncières et immobilières s'additionnent aux difficultés de production. Elles sont notamment dues :

- à la mise aux normes des bâtiments, face à de nouvelles nécessités techniques les exploitants sont parfois contraints d'abandonner des bâtiments déjà construits moins adaptés pour des constructions nouvelles mieux équipées mais consommatrices d'espace agricole
- à l'engouement pour les maisons à la campagne et l'attrait pour la « vieille pierre » suscitant des pressions foncières sur les sièges d'exploitation existants et une consommation de parcelles pour les jardins d'agrément.
- à l'usages de loisirs de l'espace rural par la randonnée, la cueillette, ou encore l'utilisation de terrains pour des loisirs privés (« cheval loisir », étangs, parcours moto-cross...), avec en corollaire un risque de déstructuration et de « cabanisation » de la zone agricole,
- et à l'accélération d'un phénomène de friches agricoles, en particulier dans les espaces périurbains (plus de 3 000 hectares sur Nantes Métropole), se traduisant par une précarisation de l'usage agricole et un affaiblissement du régime du bail rural.
- Cependant, la tendance va vers une réduction de la pression urbaine, au regard de la réduction progressive des surfaces agricoles consommées par l'urbanisation.

2.4 Les initiatives agricoles, porteuses d'évolutions

Le succès des circuits courts

La proximité urbaine, la revitalisation démographique des bourgs ruraux et de leurs campagnes sont pourvoyeurs d'opportunités pour l'activité agricole. Le développement des circuits courts et de la vente directe est un phénomène bien ancré dans le département. Ainsi, la vitalité économique et démographique de la Loire-Atlantique permet également aux agriculteurs de trouver des débouchés pour leurs productions.

Le territoire du Pôle Métropolitain connaît notamment une dynamique très forte de développement des circuits-courts, en lien avec les besoins des populations proches, le développement de l'agriculture biologique et la demande citadine du « consommer mieux » : localement et sainement.

Le territoire a ainsi vu émerger et croître de nombreux réseaux et associations d'agriculteurs permettant la distribution de produits locaux tels que la viande, produits laitiers, oeufs et légumes en vente directe, marchés, paniers ou magasins fermiers. On recense un nombre croissant d'Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP) sur le territoire du Pôle Métropolitain en 2014, impliquant des producteurs locaux.

La valorisation des sous-produits agricoles

Depuis 2009, l'ensemble des communes (Saint-Etienne-de-Montluc, Cordemais et Le-Temple-de-Bretagne) ont lancé un projet de valorisation des agro-ressources locales à partir d'espèces récoltées sur les zones humides pendant leur entretien (Le Foin des Marais, la Rouche et le Roseau Commun) ainsi que des plantes adaptées aux conditions locales. Des matériaux de construction et des produits cosmétiques et alimentaires pourront être éco-conçus sur le territoire.

3. LE RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUI PARTIEL

Composition du règlement

Le règlement comporte :

- une partie écrite avec des annexes qui apportent des précisions sur certaines dispositions ;
- une partie graphique (cartes et plans).

Le règlement graphique délimitent les différentes zones du territoire :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones agricoles (A) ;
- zones naturelles et forestières (N) ;

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD.

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des 3 communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc.

Structure du règlement écrit

1. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DU PLUI PARTIEL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3. MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE V – DISPOSITIONS PRÉCISANT DES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTES ZONES (EBC, emplacements réservés, zones humides, zones inondables, risques, éléments du patrimoine, changement de destination des bâtiments agricoles...)

ANNEXES (DÉFINITIONS GÉNÉRALES, DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTION)

LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts de distribution.

Les principes de délimitation de la zone agricole poursuivent les objectifs suivants :

- Soutenir une agriculture adaptée au territoire et diversifiée dans ses productions et dans ses pratiques ;
- Considérer l'agriculture locale dans son rôle d'approvisionnement de proximité, notamment sur des produits alimentaires sains et accessibles ;
- Inscrire les espaces agricoles comme l'une des composantes essentielles de la trame verte et bleue ;
- Contribuer à la lutte contre l'étalement urbain en donnant une valeur positive et d'usage aux espaces agricoles, en lien avec l'objectif de réduction des friches agricole ;
- Prendre en compte la patrimonialité et la fonctionnalité des espaces agricoles.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- > le secteur A : secteur agricole
- > le secteur Ab : secteur paysager et agricole protégé autour des bourgs
- > le secteur Ae (STECAL) : activité isolée en zone agricole
- > le secteur Av (STECAL) : Aire d'accueil des gens du voyage
- > le secteur Ava (STECAL) : Aire de sédentarisation des gens du voyage.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions édictées au Titre V, chapitre 1. La création de logement de fonction est interdite dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 m NGF. Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En secteur de zone humide :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout remblaiement, affouillement ou exhaussement des sols susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, telles que reportées au plan de zonage, est strictement interdit excepté dans les cas du projet d'extension de la station d'épuration et de la déviation de la RD 17.

LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Dans le secteur A uniquement		Secteur A
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLE		
Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles		V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées		V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement uniquement dans les bâtiments existants, bureau, camping à la ferme, etc.)		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être liés aux activités agricoles ; – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. – Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation. 		
Les logements de fonction		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ; – Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par exploitation agricole ; exceptionnellement, un deuxième logement de fonction pourra être autorisé mais devra être en continuité du logement autorisé. – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres du siège d'exploitation ; – Les logements de fonction pourront s'implanter au plus près des villages ou hameaux existants ; – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole en logement de fonction. 		
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF		
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 		
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES		
L'extension mesurée des logements		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLUi partiel ; – L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant. 		
Les annexes		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation du premier PLUi partiel ; – Elles doivent être incluses entièrement ou partiellement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 		
Les piscines		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 		
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> – Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique. 		
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage selon les dispositions du Titre IV – Chapitre 6		V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> – Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 		

- Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage ainsi que les bâtiments agricoles présentant soit un intérêt historique, artistique, architectural ou technique, selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ab uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ;
- L'extension mesurée des logements existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant à la date d'approbation du PLUi partiel;
- Les annexes, à condition d'être liées à un logement existant, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (surface cumulée, hors piscine), et sous réserve d'être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel ;
- Les piscines, à condition d'être liées à un logement existant et sous réserve d'être incluses entièrement ou partiellement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel.

Dans le secteur Ae uniquement, sont autorisés :

- L'extension des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi partiel.
- L'extension mesurée des logements existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant à la date d'approbation du PLUi partiel;
- Les annexes, à condition d'être liées à un logement existant, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (surface cumulée, hors piscine), et sous réserve d'être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans les secteurs Av et Ava uniquement, sont autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage ;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement du secteur, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique et pour les travaux liés aux constructions autorisés.

LE RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N)

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

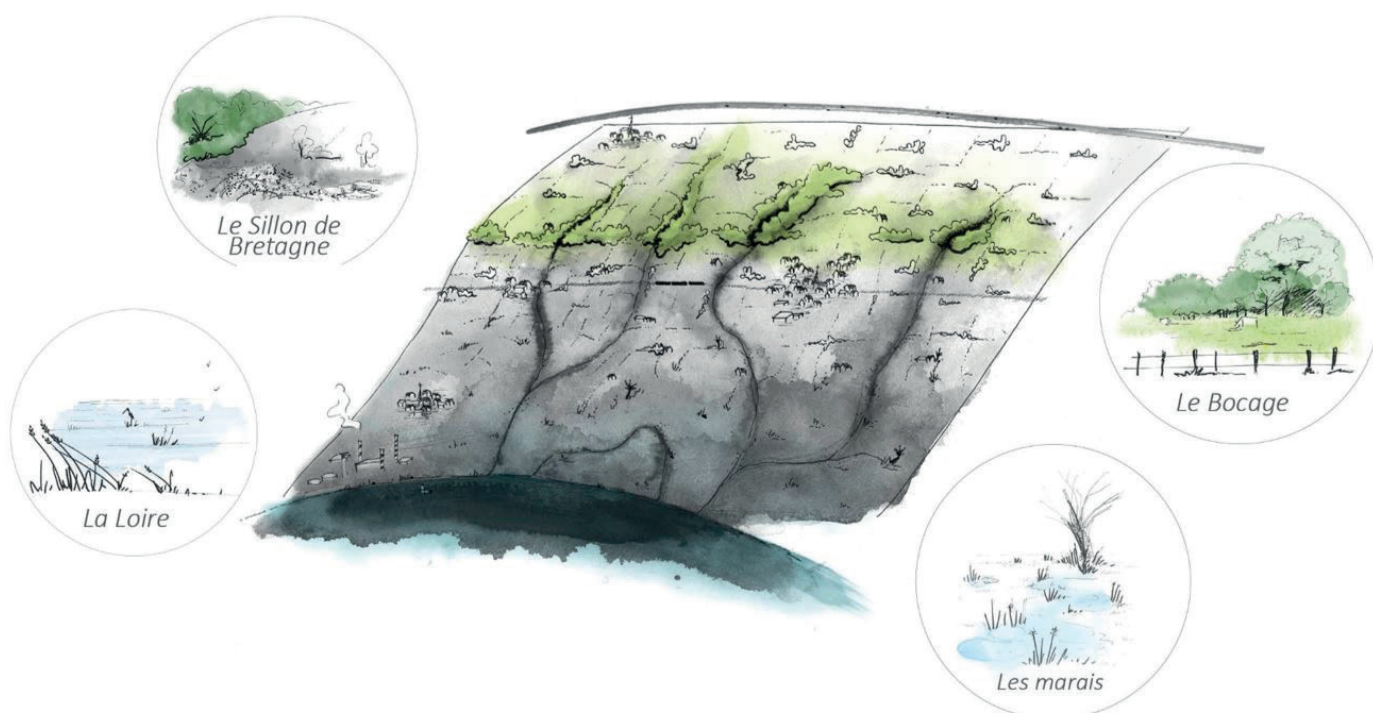
La zone N est répartie sur l'ensemble des 3 communes. De larges espaces ainsi que des sites restreints, imbriqués dans le tissu urbain, bénéficie de ce classement. Cette zone comprend les secteurs suivants, dans lesquels des possibilités, limitées, de constructions ou d'aménagements sont prévues :

- > Le secteur Ns correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000 et du site classé 4453 de l'Estuaire de la Loire).
- > Les secteurs Np1 et NP2 prennent en compte l'existence de risques technologiques liés au centre de stockage et de destruction de munitions du Ministère de l'intérieur de la Gicquelais.
- > Le secteur Nf correspond à la zone naturelle forestière de la Biliais concerné par un Plan de Gestion Simple.
- > Le secteur NI (STECAL) délimite la zone naturelle de loisirs
- > Le secteur NLc (STECAL): Zone naturelle de loisirs/culturelle

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.



OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage, les constructions nouvelles précisées dans le tableau ci-après sont autorisées sous réserve de respecter la côte minimale de 3.80 m NGF.

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En secteur de zone humide :

Les remblais, exhaussements et des affouillements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- sont liés à la sécurité des personnes,
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Sont autorisés dans le secteur N uniquement :

		Secteur N
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS FORESTIÈRES		
	Les bâtiments d'activité	V*
Condition :		
– Être liés et nécessaires aux activités forestières en place.		
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF		
	L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*
Conditions :		
– Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;		
– Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.		
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES		
	L'extension mesurée des logements	V*
Conditions :		
– Ne pas créer de nouveaux logements ;		
– Dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLUi partiel ;		
– L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ;		
– Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.		
	Les annexes	V*
Conditions :		
– Être liées à un logement existant ;		
– Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m ² d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation du premier PLUi partiel ;		
– Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.		
	Les piscines	V*
Conditions :		
– Être liées à un logement existant ;		
– Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel.		

LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition :	
– Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.	
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage selon les dispositions du Titre V – Chapitre 6	V*
Condition :	
– Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur NI uniquement, sont autorisés :

- Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant ;
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur Nlc uniquement, sont autorisés :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de loisirs et culturelles ;
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur NP1, sont uniquement admis sous condition :

- Les installations pyrotechniques élémentaires du centre de stockage et de destruction de La Gicquelais ainsi que les installations pyrotechniques (emplacements de travail, ateliers, dépôts et magasins, clôtures...) et leurs annexes qu'il est indispensable de localiser aux abords immédiats des installations pyrotechniques élémentaires ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Dans le secteur NP2, sont uniquement admis sous condition :

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux du centre de stockage et de destruction des munitions de La Gicquelais ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

4. CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19

Les changements de destination pourront être autorisés pour toutes les constructions agricoles traditionnelles en pierre (même celles qui ne sont pas identifiées dans le zonage « secteur à forte valeur patrimoniale bâti ou paysager ») présentant un caractère architectural, patrimonial, historique de qualité sous réserve de l'avis de la CDPENAF et si elles sont compatibles avec l'activité agricole.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole peut autoriser la création d'un nouveau logement dans la limite de 1 logement.

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi partiel selon plusieurs conditions.

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole actuellement et dans le futur ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet ;
- Voir si pas de servitude au cas par cas ;
- Minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTÉRISTIQUES

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions et isolées (inférieures à 50 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L 151-19 sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

5. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont localisés dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Au sein de ces STECAL, des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

En effet, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le PLUi partiel, à titre exceptionnel, délimite dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement du PLUi doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

Le PLUi partiel prévoit 7 STECAL, tous situées sur la commune de Saint-Etienne de Montluc.

Les zones Ae

Les règles du PLUi partiel

Une extension limitée des constructions existantes

L'extension des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi partiel.

Extension de logements existants limité: 50m²
Annexes liées à un logement existant: 40m², sous réserve d'être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel

Hauteur

Dans les zones Ae uniquement :
La hauteur des constructions ne peut excéder
- 15 m maximum pour les bureaux
- 9.50 m maximum pour les habitations
- 20m au faîtage pour les autres constructions.
La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti, naturel et paysager dans lequel elles s'inscrivent, dans la limite de la hauteur des constructions existantes autorisées dans la zone.

Implantations

Les nouvelles constructions s'implantent à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Objet et vocation des STECAL

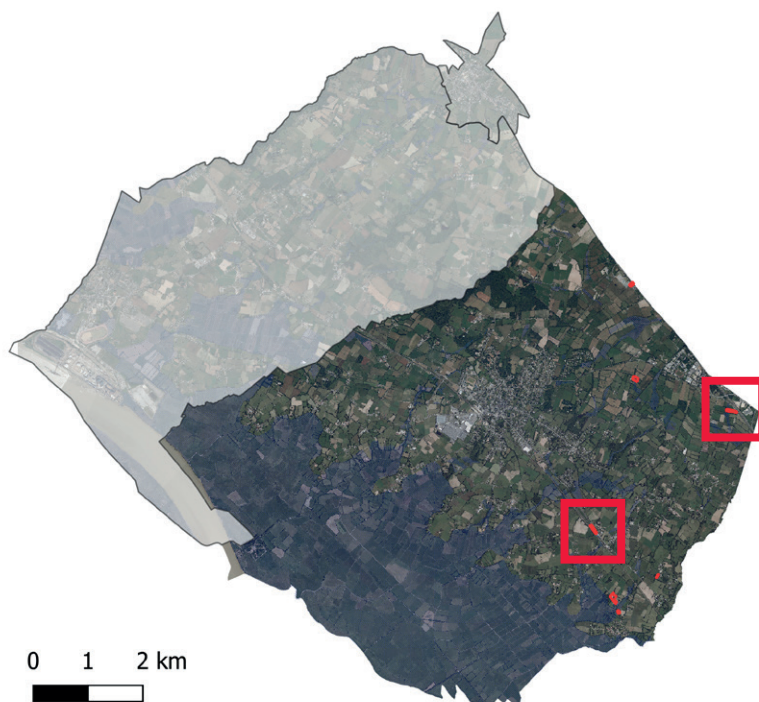
Activité isolée en zone agricole

Justifications

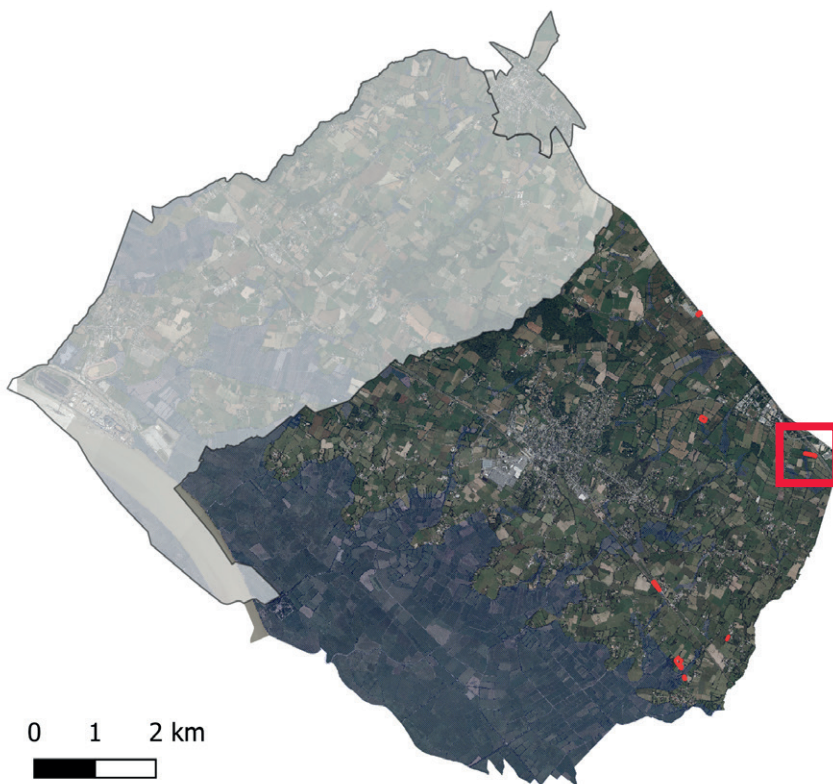
Pérenniser l'activité en place dans son emprise actuelle en autorisant uniquement l'extension limitée des constructions existantes et l'occupation du sol liée à l'exploitation du site

Impact sur l'environnement

L'impact sur l'environnement est relativement limité dans la mesure où ne sont autorisées que des extensions limitées d'activités existantes sur une emprise déjà affectée à l'activité.



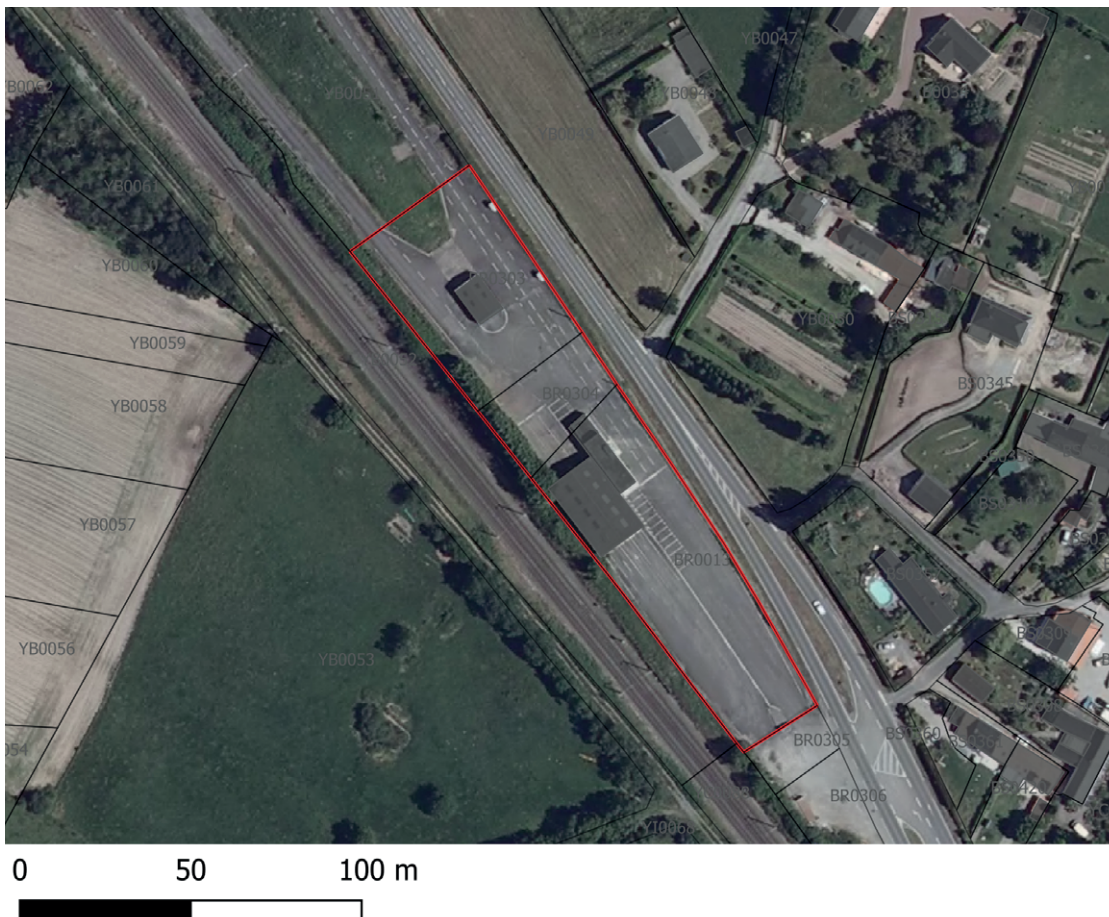
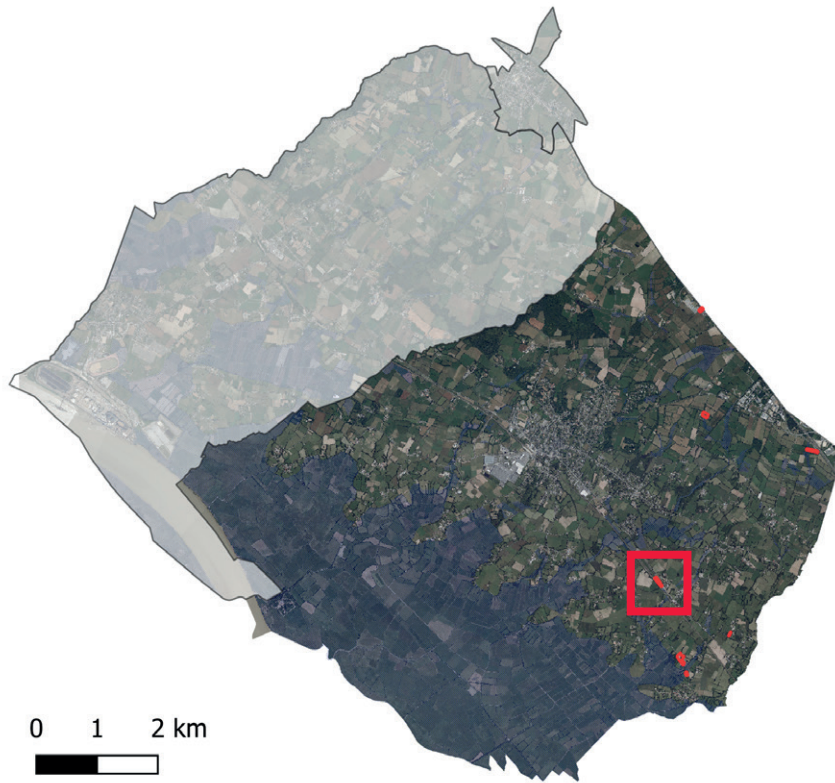
Commune de Saint-Etienne de Montluc



Superficie

4811m²

Commune de Saint-Etienne de Montluc



Superficie

6593m²

Les zones Av et Ava

Les règles du PLUi

Emprise au sol

Limité à 70% de la superficie totale

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres maximum.

Implantations

Les nouvelles constructions s'implantent à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Objet et vocation des STECAL

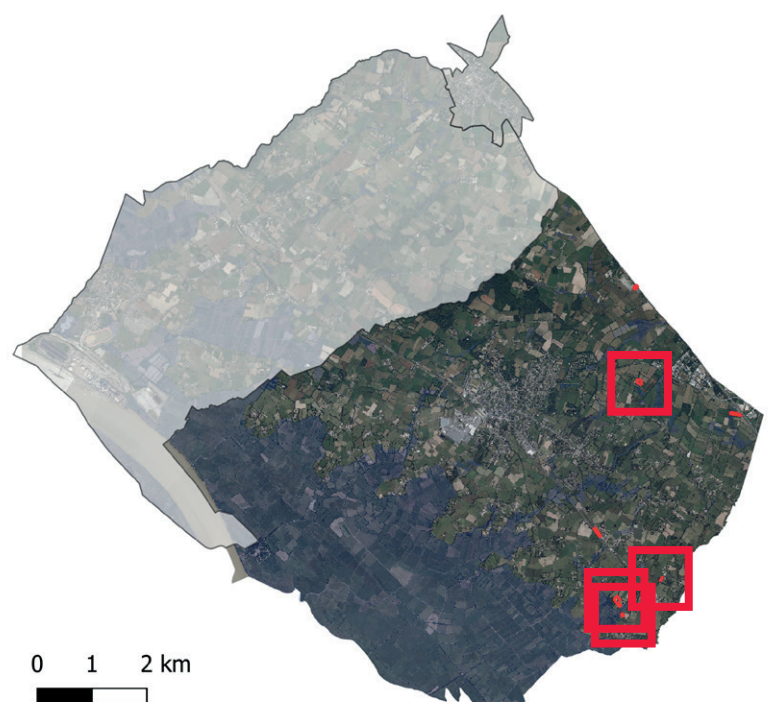
Av : Aire d'accueil des gens du voyage

Ava : Aire de sédentarisation des gens du voyage

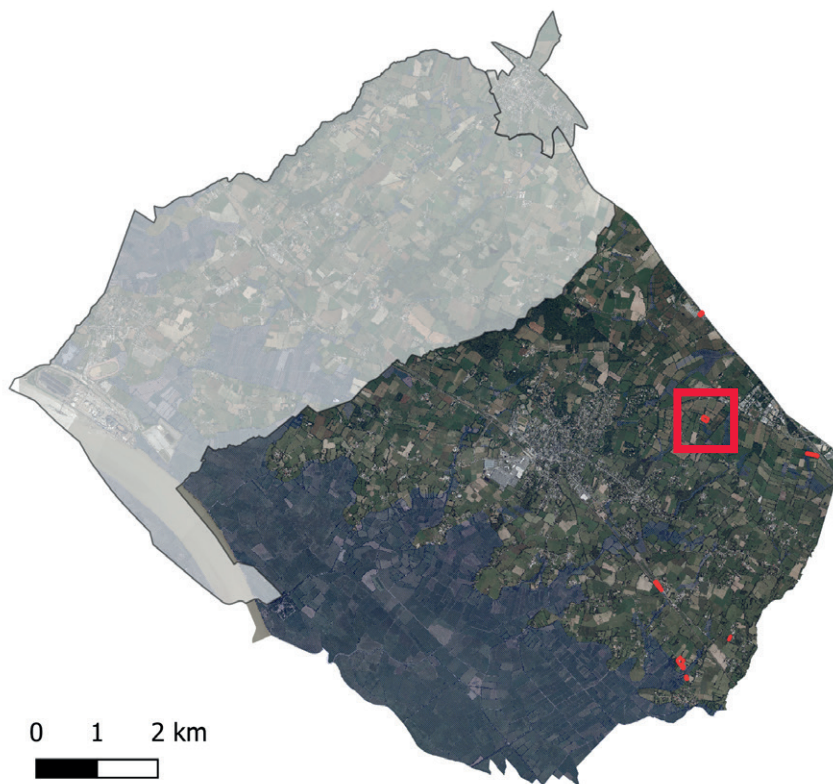
Justifications

Permettre la création de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite dans le schéma départemental.

Identifier les aires de sédentarisation des gens du voyage dans une emprise stricte.



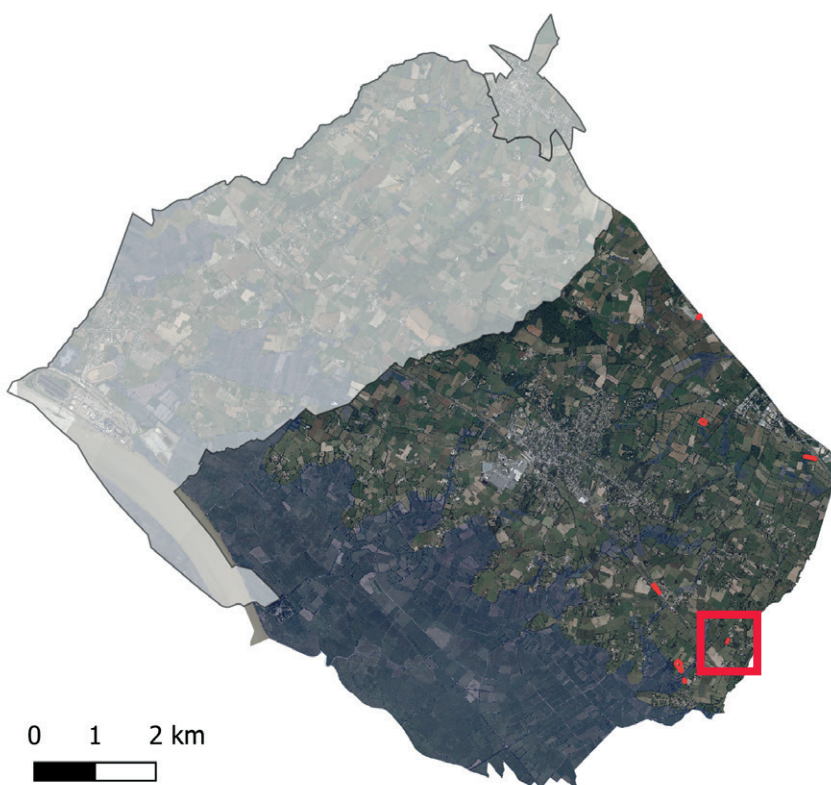
Commune de Saint-Etienne de Montluc: Zone Av



Superficie

6024m²

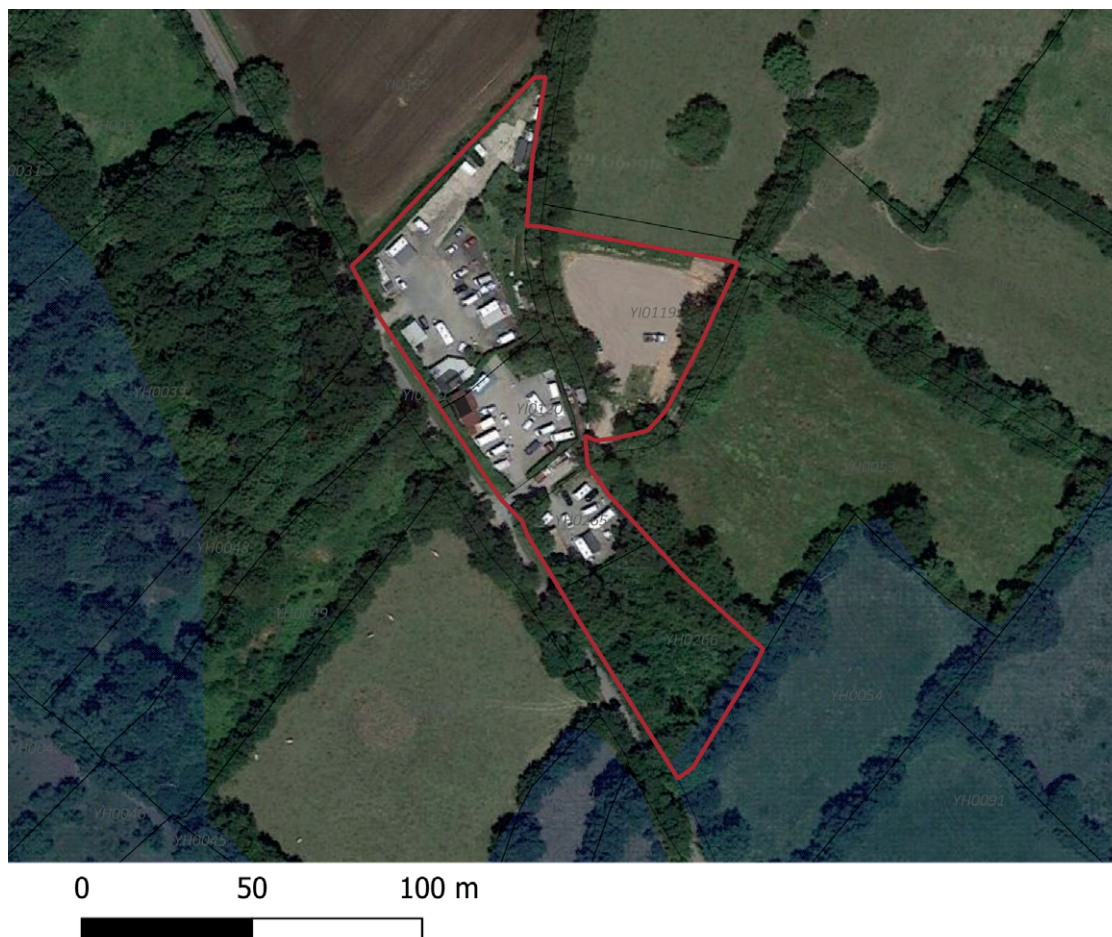
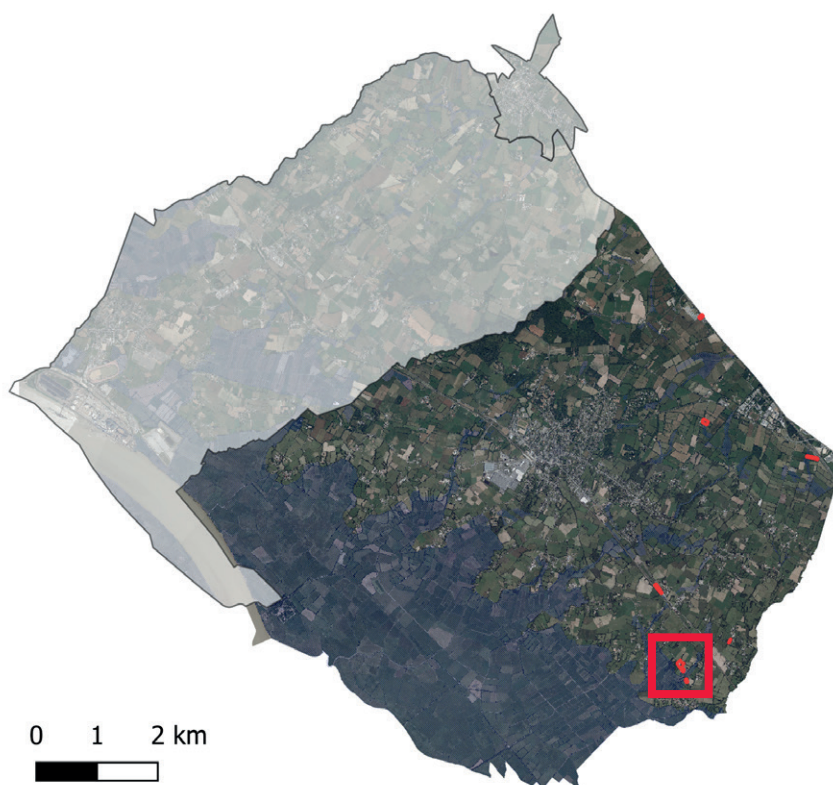
Commune de Saint-Etienne de Montluc : Zone Ava



Superficie

999m²

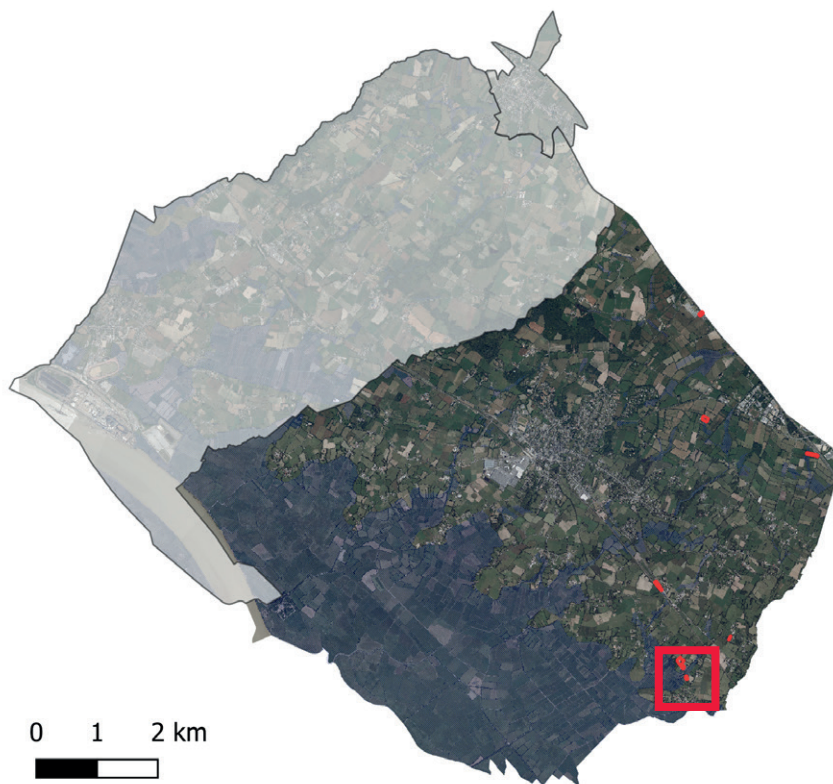
Commune de Saint-Etienne de Montluc : Zone Ava



Superficie

9489m²

Commune de Saint-Etienne de Montluc : Zone Ava



Superficie

1477m²