

## **Conseil intercommunal de développement - Atelier « le territoire demain, l'habiter et s'y déplacer » Dossier Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte Luce : éléments de lecture et questionnements**

**Cette note fait suite à la réunion de l'atelier du 14.11.2011 consacrée à une compréhension globale des enjeux des PLU à partir d'une grille de lecture « citoyenne » reposant sur le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU qui en constitue le « projet politique ».**

L'objectif de l'atelier est, à partir de cette grille de lecture, d'effectuer une analyse comparative des enjeux des PLU de Sainte Luce, Thouaré et Mauves afin d'en comprendre les politiques d'urbanisme et leurs perspectives d'évolution possible dans une vision prospective intercommunale. Cet objectif sera entrepris (à l'aide de la fiche à renseigner avis CID PADD-voir paragraphe 7) par un groupe de travail constitué de membres volontaires de l'atelier et, plus largement des membres du comité permanent qui souhaiteraient s'y joindre.

**Pour ceux qui veulent aller rapidement à l'essentiel : consulter la grille de questionnaire proposée par l'AURAN le 14.11.2011 renseignée à partir des grandes caractéristiques du PADD (paragraphe 1, 2 et 3).**

**Pour ceux qui veulent approfondir le contenu du PLU : consulter les paragraphes 4,5 et 6 de cette note qui comprend une analyse simplifiée de la réglementation du PLU pour les zones urbanisées, à urbaniser, les zones agricoles et naturelles.**

Cette note cherche à faciliter ce travail à venir ; elle est volontairement simplifiée, donc réductrice, car nous ne sommes ni des experts ni des juristes : elle est donc incomplète et comporte nécessairement des erreurs que les membres du CID voudront bien corriger.

**Cette note comporte 7 grands chapitres :**

- 1- Comprendre les enjeux des PLU (plans locaux d'urbanisme) de nos 3 communes et de leurs évolutions souhaitables dans 1 perspective intercommunale**
- 2- Cartographie du PADD de Sainte Luce**
- 3- Grille de lecture du PADD de Sainte Luce**
- 4- Quelques définitions (extraits simplifiés) utiles pour « décoder » la réglementation**
- 5- Cartographie des zonages PLU 2007**
- 6- Réglementation des zones urbanisées ; à urbaniser et naturelles**
- 7- Comparatif des zones Sainte Luce-Thouaré-Mauves**
- 8- Annexe- Fiche avis CID-PADD à renseigner**

## **1-Comprendre les enjeux des PLU (plans locaux d'urbanisme) de nos 3 communes et de leurs évolutions souhaitables dans 1 perspective intercommunale**

**Les programmes d'aménagement et de développement durable (PADD), approuvés en 2007, sont des documents (à l'échéance 10 ans) d'orientation de la politique communale à caractère plutôt déclaratif que prescriptif. Il faut en faire, pratiquement à mi-parcours, un bilan pour en mesurer les applications effectives ou à venir, en prenant en compte les approbations du PLH et du PLU survenues postérieurement. C'est aussi la réglementation du PLU qui « fait force de loi » et la programmation quantifiée des objectifs poursuivis qu'il nous faut regarder tout particulièrement.**

Ce bilan pourrait permettre d'ouvrir avec sérénité 1 débat citoyen avec les habitants du territoire pour « parler » des évolutions à y apporter.

En définitive les PLU actuels semblent devoir être revisités avec 1 vision intercommunale anticipatrice prenant en compte les tendances lourdes à venir des prochaines décades avec une réelle réglementation communale de maîtrise foncière pour réguler les questions posées par la densification urbaine et les déplacements.

À terme une révision d'ensemble des PLU semble devoir être envisagée et préparée dès à présent avec un dialogue constructif avec la population.

Dans cette perspective l'intercommunalité s'impose d'autant plus que le PLU de Thouaré repose sur 1 densification urbaine à l'ouest vers Sainte Luce dont les limites touchent pratiquement la périphérie du centre-ville de Thouaré.

Enfin les PLU de Sainte Luce et de Thouaré soulignent la nécessité d'améliorer les flux de circulation intercommunaux.

Il en est de même pour prendre en compte l'impact (déplacements, commerces, services, équipements publics, groupes scolaires,...) sur Sainte Luce du projet de construction des Gohards (2000 logements) Sur le secteur Nantes-Doulon.

Enfin cette réflexion intercommunale est importante pour anticiper dès à présent l'impact de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement avec les dispositions du Grenelle II) du 12.07.2010 qui rendrait obligatoire de plein droit des PLU intercommunaux (PLUI) recouvrant l'intégralité du territoire de la communauté urbaine en intégrant le plan de l'habitat (PLH) et le plan de déplacement urbain (PDU).

Le PLU intercommunal pourrait comporter des plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes et précisant les orientations d'aménagement, de programmation et le règlement spécifique à chaque secteur.

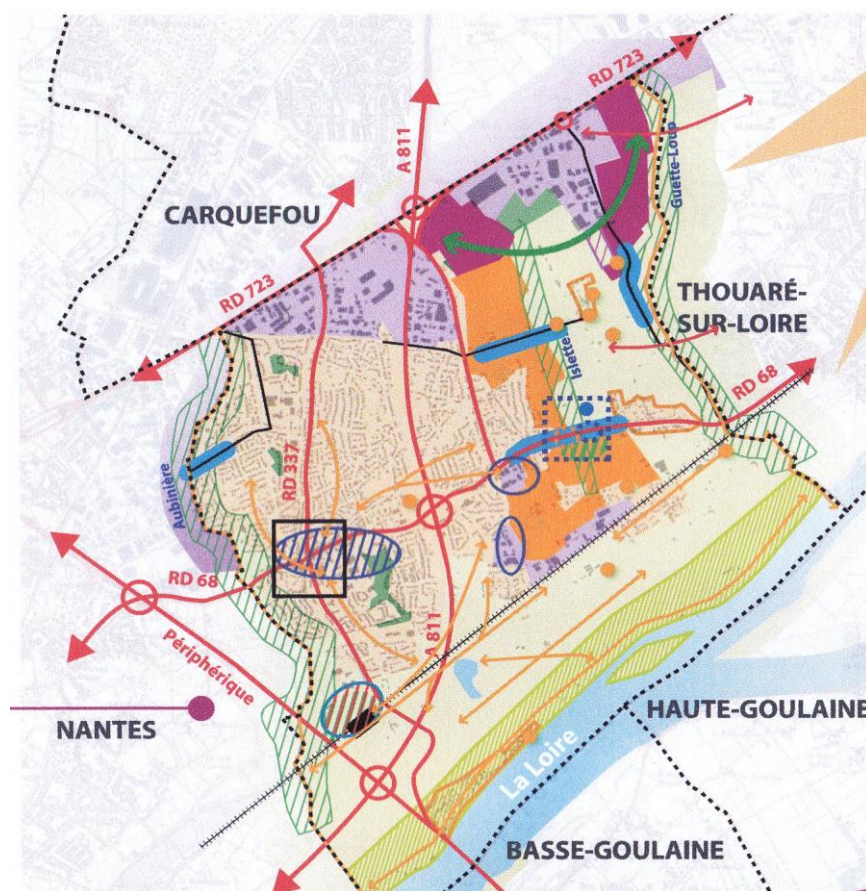
Les PLU des communes demeurent applicables jusqu'à l'approbation d'un PLU intercommunal. Ils peuvent évoluer librement jusqu'en 2013 avec une période transitoire jusqu'en 2016.

C'est une évolution importante que nos 3 communes gagneraient à prendre en compte et à préparer dès à présent, vraisemblablement en concertation avec le secteur Nantes-Doulon. C'est une évolution qui mérite d'être appropriée et comprise par les habitants du territoire sans attendre 2013.

C'est aussi une opportunité pour construire un projet territorial ambitieux, lisible et attractif pour nos territoires de l'Est de Nantes Métropole.

C'est enfin une initiative à mettre en relation avec le projet « Ma ville demain ».

## 2-Cartographie du PADD de Sainte Luce



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | <i>Futures zones d'habitat</i>   |  | <i>Maintien des commerces et services de proximité dans le centre</i> |
|  | <i>Création d'un nouveau pôle de vie</i>   |  | <i>Offre de nouvelles disponibilités foncières</i>                    |
|  | <i>Développement du cœur commercial du centre</i>  |  | <i>Protection des sièges d'exploitation</i>                           |
|  | <i>Aménagements de liaisons vers Thouaré sur Loire</i>   |  | <i>Protection des boisements de qualité</i>                           |
|  | <i>Sécurisation et aménagement de la voirie</i>  |  | <i>Aménagement et mise en valeur des cours d'eau</i>                  |
|  | <i>Amélioration et développement des liaisons douces</i>   |  | <i>Valorisation paysagère des bords de Loire</i>                      |
|  | <i>Création d'une station TER</i>  |  | <i>Aménagement de parcs paysagers</i>                                 |
|  | <i>Extension de la ZA de la Maison Neuve</i>   |  | <i>Création d'une liaison verte</i>                                   |
|  | <i>Restructuration, requalification des petites zones d'activités situées dans le tissu urbain</i> |  | <i>Identification des cœurs de village</i>                            |

### 3- Grille de lecture du PADD de Sainte Luce

Questionnement AURAN	Objectifs principaux du PADD (programme d'aménagement et de développement durable) de Ste Luce approuvé le 9.03.2007
<p><b>Orientations générales</b></p>	<p><b>3 axes forts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un développement équilibré de part et d'autre de l'A 811</li> <li>• le développement du pôle économique du nord-est</li> <li>• la valorisation des espaces naturels et du patrimoine bâti.</li> </ul> <p><b>déclinés par 4 grandes thématiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'empreinte des espaces naturels</li> <li>• Conforter le centre-bourg et équilibrer l'urbanisation vers l'Est.</li> <li>• Améliorer les de déplacement et favoriser les modes doux</li> <li>• Développement le pôle d'activités autour de la RD 723.</li> </ul>
<p><b>Polarité et cohérence territoriale :</b> quelles centralités, comment sont-elles reliées ?</p> <p><b>Formes urbaines et densité :</b> quelle prise en compte réglementaire des bourgs, des villages, des types/fonctions des bâtis à respecter ?</p>	<p><b>5 grands axes principaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien et le renforcement du centre-ville comme pôle central de polarité en y développant l'habitat et les services avec notamment la ZAC des indulgences. Le restructurer (traitement des espaces publics, aménagement de chemin piéton, amélioration de l'offre de de stationnement,...)</li> <li>- un développement équilibré de part et de l'A 811 avec le développement de l'habitat à l'est en y créant 1 nouveau pôle de vie avec             <ul style="list-style-type: none"> <li>. des équipements publics : structure multi-accueil (crèche, halte-garderie) ; groupe scolaire maternel et primaire ; salle de quartiers et équipements sportifs</li> <li>. l'implantation de petits commerces de proximité non concurrentiels au commerce du centre-ville</li> </ul> </li> <li>- le développement du potentiel économique le long de la RD 723</li> <li>- la préservation du patrimoine foncier et des bords de la Loire avec limitation du mitage territoriale pour préserver l'identité et la qualité patrimoniale et architecturale des villages et hameaux</li> <li>- l'amélioration des déplacements avec la création d'une gare TER et une ligne de bus express, des pistes cyclables (dans le futur quartier de la Minais), des nouveaux giratoires et une voie parallèle à l'axe central pour alléger la circulation.</li> </ul>
<p><b>Habitat et mixité sociale :</b> comment avec un habitat diversifié éviter la discrimination, faite coexister logements sociaux/« ordinaires » au sein d'un quartier, d'un Immeuble ? Quelles servitudes de mixité sociale ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- développer, dans le prolongement du PLH de Nantes Métropole, 1 habitat varié accessibles aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite et à 1 prix abordable pour les jeunes avec un seuil de 25 % de logements locatifs sociaux</li> <li>- développer l'habitat dans la ZAC des Indulgences et dans des nouveaux quartiers, principalement à l'est. La Minais : 1550 logements sur un site de 52 ha avec un parc paysager de 5 ha alliant qualité environnementale (HQE) et mixité sociale ; Les Islettes : 450 logements (HQE) sur 1 site de 25 ha. Y prévoir des équipements publics (écoles, crèche, halte-garderie, salles de quartier)</li> </ul>

<p><b>Déplacement : les transports collectifs comme ligne directrice du PLU? La voirie : espace public à part entière ?</b></p>	<p>Sainte-Luce doit réconcilier circulation et cadre de vie en améliorant les modes de transports alternatifs à l'automobile. Sa desserte doit être confortée par les transports collectifs et les modes doux en privilégiant les continuités piétonnes et les pistes cyclables.</p> <p><b>3 grands axes principaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poursuivre l'aménagement de la RD 68 pour sécuriser la desserte des secteurs d'habitat ; aménager et sécuriser les axes routiers</li> <li>- réaménager des voies pour sécuriser la circulation : route du Guette-Loup/Prouau, route de la Haie,</li> <li>- organiser un réseau de voirie en fonction des nouveaux quartiers pour éviter les engorgements de la RD 68</li> <li>- créer un voie parallèle à l'axe central pour alléger la circulation</li> <li>- aménager des liaisons intercommunales vers Thouaré pour développer un meilleur maillage du réseau</li> <li>- développer, en alternative de l'utilisation de la voiture, les transports en commun : <ul style="list-style-type: none"> <li>. ligne de bus express</li> <li>. création d'une gare TER et offre de stationnement aménagée,</li> </ul> </li> <li>- favoriser les déplacements doux et permettre une mise en réseau de l'ensemble des équipements (pistes cyclables, chemins pédestres entre les quartiers) pour encourager les déplacements à pied, les circuits « pédibus » pour accompagner les enfants à l'école ; les continuités douces urbaines piétonnes et cyclables pour faciliter la découverte des paysages.</li> </ul>
<p><b>Energie/ dvt durable : prise en compte : panneaux solaires et éolienne ; éco-quartier, éco-hameau,... ?</b></p>	
<p><b>Activités économiques : artisanat, industrie, commerce : même zonage et règlement? Incitations à consommer moins d'espaces ? Activités agricoles : un zonage particulier?</b></p>	<p><b>3 grands axes principaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter l'attractivité du pôle économique nord-est, le long de la RD 723, notamment vers des activités tertiaires, y soutenir l'implantation de nouvelles entreprises</li> <li>- restructurer et requalifier les zones artisanales et industrielles anciennes et enclavées (la Bougrière, le Plessis Maillard)</li> <li>- renforcer (étendre) la zone d'activité de la Maison Neuve</li> <li>- offrir aux entreprises de nouvelles disponibilités foncières</li> <li>- maintenir les commerces traditionnels de proximité et les services dans le centre-ville ; l'ouverture de locaux commerciaux se fera en rez-de-chaussée pour permettre l'implantation de commerces et de services de proximité ; requalifier le centre commercial la Luciole.</li> <li>- protéger les exploitations agricoles ; réserver les zones agricoles et les mettre à l'abri de l'urbanisation</li> </ul>

<p><b>Espaces naturels</b> Espaces verts en ville, jardins partagés, jardins privés? Espaces naturels protégés?</p> <p><b>Patrimoine – culture</b> Quelle prise en compte et prescription</p>	<p>La relation historique entre la ville et le fleuve représente un élément majeur de l'aménagement et de l'attractivité (cadre de vie, identité,...) de la commune afin que chacun s'approprie l'identité de Sainte Luce.</p> <p><b>3 axes principaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages ; valoriser les bords de la Loire (île Clémentine) à travers notamment des aménagements de cheminements doux, la conservation des végétaux de qualité et la recherche de nouvelles activités</li> <li>- préserver les espaces verts au sein du tissu urbain et protéger les espaces boisés de qualité (notamment le bois du Chassay) afin de conserver des coupures vertes intra communales</li> <li>- aménager les coupures vertes (ruisseaux de l'Aubinière et des Islette) et les parcs paysagers de la Verdure et de la Minais; préserver une coupure verte entre Sainte Luce et Touaré avec le ruisseau de de Guette-Loup</li> <li>- aménager des continuités piétonnières paysagères entre l'est et l'ouest de la commune et consolider les liens entre les espaces naturels communaux ; en favoriser la découverte ; créer une liaison verte entre et le Guette-Loup mais aussi entre l'Aubinière et Bellevue</li> <li>- préservation des cœurs de villages et mise en valeur du patrimoine architectural de qualité ; identification du petit patrimoine (calvaire, croix,...)</li> </ul>
<p><b>Quelle vision sur le long terme?</b> Quelle politique foncière ? A quelle échelle se projette-t-on ?</p>	<p>Le PADD est à un horizon 10 ans</p>
<p><b>Le PLU : un outil vivant du dialogue citoyen ?</b> Quel mode de suivi ?</p>	

## 4-Quelques définitions (extraits simplifiés) utiles pour « décoder » la réglementation

En règle générale en zones urbaines et à urbaniser, les extensions de constructions antérieures à l'approbation du PLU sont autorisées mais soumises à conditions particulières (se reporter au règlement du PLU).

Une modification de la réglementation du PLU de Sainte Luce a été approuvée par le conseil communautaire le 10.12.2007. Elle ne modifie pas le PADD et porte sur 2 aspects principaux : éviter, pour renforcer l'offre commerciale dans le centre-ville, la création de nouveaux pôles commerciaux en interdisant de nouveaux commerces de détail dans les zones UE (zone déjà urbanisée à vocation économique) et 1AUe (zone naturelle destinée à l'urbanisation future) ; réduire le programme minimum de servitude sociale de logements locatifs sociaux de 50 % à 30 % en abaissant le programme à réaliser de 2550 m<sup>2</sup> SHON à 1550 m<sup>2</sup> SHON compte tenu de la situation géographique et des contraintes techniques (réseaux) des terrains.

Une nouvelle modification en cours porte sur la réduction du programme de servitude sociale du Seil (ancienne maison de retraite) pour diminuer la densité du projet de construction prévue, la modification des orientations d'aménagement du secteur du Pinier en secteur de logements et de services et d'habitat (avec un objectif de 35% de logement social) au lieu d'un pôle commercial et la création d'une orientation d'aménagement en zone artisanale au secteur de la Chohonnière (CIFAM) .

Une compréhension plus approfondie du PLU de chaque commune nécessitera un examen, notamment des orientations d'aménagement fixées, pour chaque secteur, à partir du site de Nantes métropole :

<http://www.nantesmetropole.fr/pratique/urbanisme/le-plan-local-d-urbanisme-de-nantes-metropole-30020.kjsp>

Enfin il pourrait être utile de « jeter 1 coup d'œil » à 2 documents du PLU consultables sur le site de Nantes Métropole :

- la carte des périmètres d'études, des ZAC et PAE :

[http://plu.nantesmetropole.fr/SainteLuce-sur-Loire/PDF/7-7\\_Perimetre\\_de\\_ZAC\\_PAE\\_perimetre\\_d\\_etudes\\_plan.pdf](http://plu.nantesmetropole.fr/SainteLuce-sur-Loire/PDF/7-7_Perimetre_de_ZAC_PAE_perimetre_d_etudes_plan.pdf)

- la carte des zones de maîtrise ou d'anticipation foncière : droit de préemption urbain (DPU), zone d'aménagement différé (ZAD) et périmètres des espaces naturels sensibles :

[http://plu.nantesmetropole.fr/SainteLuce-sur-Loire/PDF/7-11\\_Zones\\_de\\_preemption\\_et\\_zones\\_d\\_aménagement\\_differe\\_plan.pdf](http://plu.nantesmetropole.fr/SainteLuce-sur-Loire/PDF/7-11_Zones_de_preemption_et_zones_d_aménagement_differe_plan.pdf)

**Emprises publiques et voies** : espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation.

**Terrain d'assiette du projet** : parcelle ou ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Emprise au sol** : rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

**Coefficient d'occupation du sol (COS)** : rapport entre la surface hors œuvre développée et la surface du terrain

**Recul**: distance (horizontale) séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

**Retrait**: distance (horizontale) séparant la construction d'une limite séparative.

**Limite d'emprise publique et de voie** : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

**Limite séparative** : limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

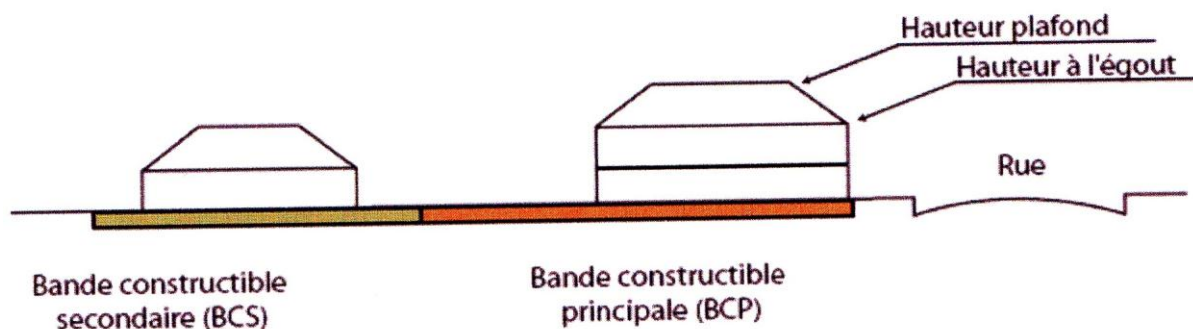
**Hauteur de la construction** : les éléments de superstructure technique (cheminées, capteurs solaires,...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que la hauteur, n'excède pas 1,50 mètre à partir de la surface extérieure de la toiture. Les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**Hauteur maximale (H1)** : hauteur mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse.

**Hauteur plafond (H2)** : différence de niveau entre le point bas de la construction et son point le plus haut.

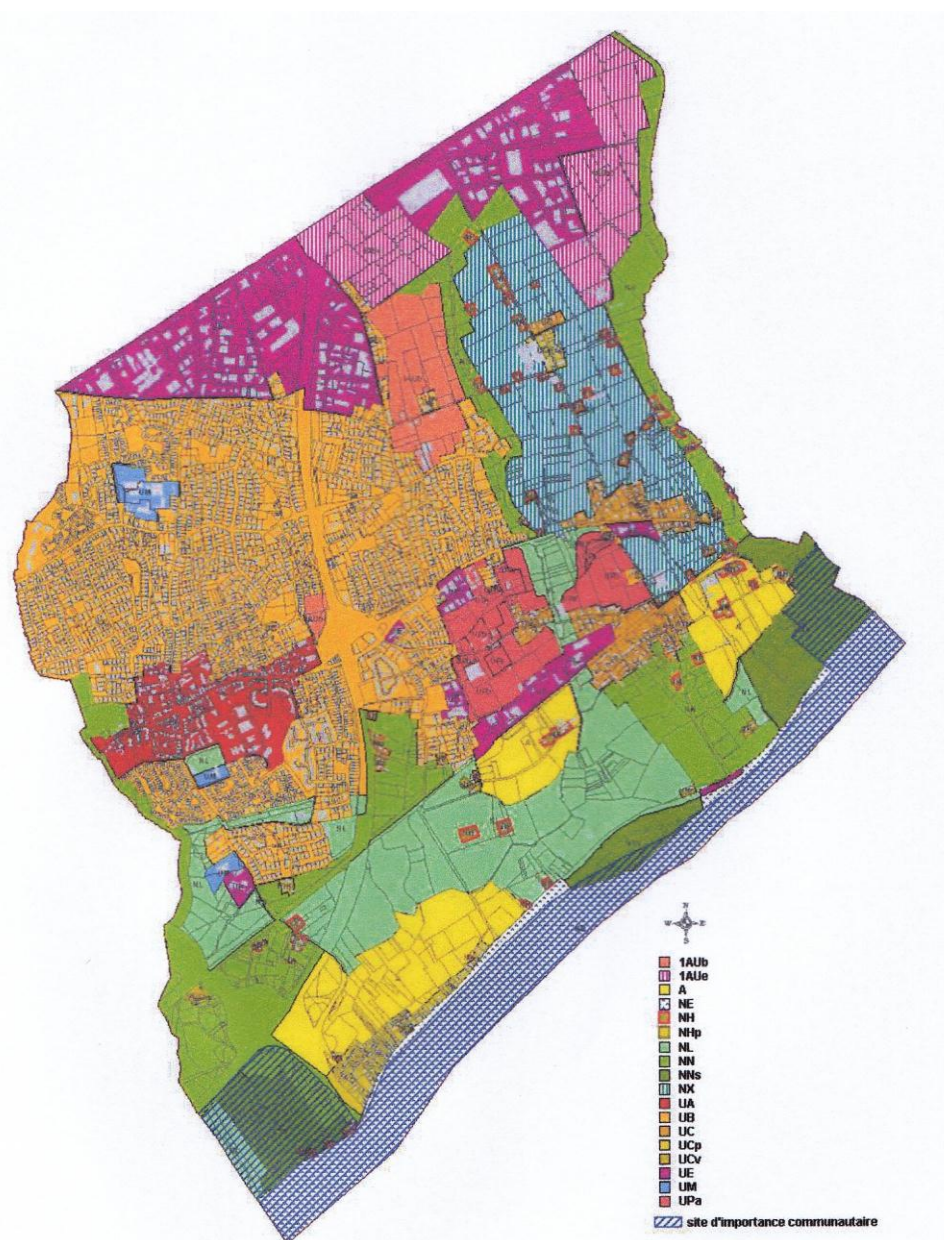
**Bandes de constructibilité principale et secondaire** : portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette du projet constitue la bande de constructibilité secondaire.

L'objectif est de permettre une gestion différenciée des densités, principalement dans certaines zones U, en favorisant la construction au bord de la rue (bande de constructibilité principale) et à la permettre en cœur d'îlots de façon plus limitée dans la bande de constructibilité secondaire.





## 5-Cartographie des zonages PLU 2007



## 6-Réglementation des zones urbanisées ; à urbaniser et naturelles

	Réglementation des zones urbanisées-constructibilité	Emprise au sol de la construction /terrain	Hauteur de la construction /limite séparative
<b>UA</b> <b>34,1ha</b>	<b>zone déjà urbanisée, agglomérée à caractère habitat, service et activités urbaines, équipements collectifs et bureaux.</b> Les équipements existent ou sont en cours de réalisation. <b>Sont interdites :</b> activités industrielles, agricoles; installations classées protection environnement sauf exception; stationnement de caravanes, camping, habitat de loisirs	Non limitée	-BCP H1 10 m H2 non limité -BCS 3,2m et 9m avec retrait + 3m
<b>UB</b> <b>293,6ha</b>	<b>zone déjà urbanisée à caractère résidentiel à la périphérie immédiate du centre.</b> Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. <b>Sont interdites : idem UA</b>	Idem UA	-BCP H1 9m H2 non limité -BCS 3,2m et 9m avec retrait 6m
<b>UP</b> <b>31,7ha</b>	<b>projet en cours à dominante habitation (La Minais).</b> Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation. La zone UP comprend deux secteurs ; UPa (immeubles collectifs/maisons de ville) et UPb (constructions individuelles). <b>Sont interdites : idem UA</b>	Idem UA	H1 :10m /UPa1 13m UPb 6m +6m comble
<b>UC</b> <b>35,9ha</b>	<b>zone déjà urbanisée habitat individuel constitué d'hameaux en zone rurale ou naturelle,</b> avec services et équipements collectifs. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation. Le secteur UC comprend 2 sous-secteurs ; UCp (village de Bellevue et une partie du village de la Haie à caractère patrimonial reconnu) et UCv (terrains d'accueil des gens du voyage). <b>Sont interdites : idem UA</b>	Idem UA	-BCPH1 7m H2 12 m -BCS 3,2m et 6,2m avec retrait + 63m
<b>UM</b> <b>7,4ha</b>	<b>grands équipements publics et privés, universités et grandes écoles, centres de recherche.</b> <b>Sont interdites : idem UA</b>	au + égale à 50%	-habitat/ gardiennage 6 m -autres 12 m
<b>UE</b> <b>118,1ha</b>	<b>activités économiques et services publics.</b> <b>Sont interdites :</b> habitation; changement de destination des constructions existantes en commerces de détail; commerces de détail; exploitation agricole ; stationnement de caravanes, campings, habitat de loisirs ; <b>Sont soumises à condition :</b> extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (10.12.2010) avec un plafond de 50 m <sup>2</sup> de SHON.	au + égale à 90%	- habitat/gardiennage 3,2 m - autres 13 m
<b>Pas de surface minimale ni de COS</b>			

**COS-hauteur façade (H1)-hauteur plafond (H2)- bande de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)-retrait : voir définitions page 8**

	<b>Réglementation des zones urbanisées-stationnement</b>	<b>Stationnement logement individuel/collectif/bureau/commerce *1 - hors artisanat et industrie</b>
<b>UA 34,1ha</b>	<b>zone déjà urbanisée, agglomérée à caractère habitat, service et activités urbaines, équipements collectifs et bureaux.</b> Les équipements existent ou sont en cours de réalisation. <b>Sont interdites</b> : activités industrielles, agricoles; installations classées protection environnement sauf exception; stationnement de caravanes, camping, habitat de loisirs	- Individuel : 1 place/80 m2 - Collectif : 1 place/50 m2 + 1 place par 300m2 au-delà de 300m2 - Bureau : 1 place/50m2 - Commerce : 1,5 place/tranche de 50m2 entre 301 et 1000m2 et au-delà 2
<b>UB 293,6ha</b>	<b>zone déjà urbanisée à caractère résidentiel à la périphérie immédiate du centre.</b> Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. <b>Sont interdites : idem UA</b>	Idem UA
<b>UP (La Minais) 31,7ha</b>	<b>projet en cours à dominante habitation (La Minais).</b> Les services, activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation. La zone UP comprend deux secteurs ; UPa (immeubles collectifs/maisons de ville) et UPb (constructions individuelles). <b>Sont interdites : idem UA</b>	- Individuel : 1 place/80 m2 - Collectif : 50 m2 + 1 Place par 300m2 au-delà de 300m2 - Bureau : 1 place/20m2 - Commerce : 1,5 place/tranche de 50m2 entre 301 et 1000m2 et au-delà 2
<b>UC 35,9ha</b>	<b>zone déjà urbanisée habitat individuel constitué d'hameaux en zone rurale ou naturelle,</b> avec services et équipements collectifs. Certains équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation. Le secteur UC comprend 2 sous-secteurs ; UCp (village de Bellevue et une partie du village de la Haie à caractère patrimonial reconnu-11,2ha) et UCv (terrains d'accueil des gens du voyage-0,6ha). <b>Sont interdites : idem UA</b>	- Habitat : 1 place/85 m2 - Bureau : 1 place/50 m2 - Commerce : 1,5 place/tranche de 50m2 entre 301 et 1000 m2 et au-delà 2 places
<b>UM 7,4ha</b>	<b>grands équipements publics et privés, universités et grandes écoles, centres de recherche.</b> <b>Sont interdites : idem UA</b>	Idem UC
<b>UE 118,1ha</b>	<b>activités économiques et services publics. Sont interdites</b> : habitation; changement de destination des constructions existantes en commerces de détail; commerces de détail; exploitation agricole ; stationnement de caravanes, campings, habitat de loisirs ; <b>Sont soumises à condition</b> : extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (10.12.2010) avec un plafond de 50 m <sup>2</sup> de SHON.	Idem UC et artisanat-industrie : 1 place/100 m2

\*1 Les m2 sont toujours exprimés en m2 SHON (surface hors œuvre nette)

\*2 COS : coefficient d'occupation au sol

	Réglementation des zones à urbaniser	Emprise au sol de la construction/ terrain	Hauteur maxi (plafond) construction	Stationnement logement individuel/collectif/bureau/commerce *2
<b>1AUb</b> <b>24,6ha</b>	<p><b>secteur naturel destiné à l'urbanisation à caractère d'habitat</b></p> <p>- <b>sont interdites</b> : activités industrielles/ agricoles/camping/ habitat de loisirs/entrepôt/installations classées pour la protection de l'environnement sauf exception</p> <p>- <b>sont admises sous conditions</b> : extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU (22.06.2007) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB (*1) ; entrepôt ; extension, surélévation, aménagement ou démolition réalisés sur des bâtiments à valeur patrimoniale</p>	Non limitée	- H1 9m - H2 14 m	- Habitat : 1 place/85 m <sup>2</sup> - bureau : 1 place/50 m <sup>2</sup> - commerce : 1,5 place/tranche de 50m <sup>2</sup> entre 301 et 1000m <sup>2</sup> et au-delà 2
<b>1AUe</b> <b>50,2ha</b>	<p><b>secteur naturel destiné à l'urbanisation à caractère économique</b> : services, bureaux, artisanat, hôtels, commerces ; services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>- <b>sont interdites</b> : habitation; changement de destination des constructions existantes en commerces de détail; commerces de détail; exploitation agricole ; stationnement caravanes, campings, habitat de loisirs ;</p> <p>- <b>sont admises sous conditions</b> : extension de commerce de détail existant avant la modification du PLU (10.12.2011) dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON (*2) ; extension des constructions édifiées avant l'approbation du PLU (22/06/2007)</p>	au + égale à 90% de la superficie du terrain	- constructions 13 m - gardiennage 3,2 m	- Habitat : 1 place/85 m <sup>2</sup> - bureau : 1 place/50 m <sup>2</sup> - commerce : 1,5 place/tranche de 50m <sup>2</sup> entre 301 et 1000m <sup>2</sup> et au-delà 2
<b>Pas de surface minimale ni de COS</b>				

\*1SHOB : surface hors œuvre brute/\*2 les m<sup>2</sup> sont toujours exprimés en SHON : surface hors œuvre nette

\* hauteur façade (H1)-hauteur plafond (H2): voir définitions page 8

	<b>Réglementation des zones agricoles et naturelles</b>	<b>Emprise au sol de la construction /terrain</b>	<b>Hauteur plafond de la construction /emprise publique-voie</b>
A 70ha	<b>zone dédiée à l'activité agricole.</b> - <b>sont admises sous conditions</b> : installations à destination agricole, constructions d'habitation et extension destinées au logement des exploitants, les activités d'accueil touristique constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité agricole dans une construction existante à la date d'approbation du PLU avec extension d'une SHOB maxi de 50 m <sup>2</sup>	- emprise au sol non réglementée - recul mini de 5 mètres/emprise publique-voie ; et hors agglo : 100m et 75m pour bâtiment agricole / A11-RD249 ; 100m / RD723-RD68 :35m / RD337 :25m/ voie SNCF:20à 30m - implantation en limites séparatives ou en retrait : mini 3m	H. maxi non limitée, sauf construction à destination d'habitation limitée à 6 mètres.
NH 14,6ha	<b>zone caractérisant, au sein des zones agricoles et naturelles, des secteurs composés de constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU</b> - <b>sont admises sous conditions</b> : constructions ne portant pas atteinte à la préservation des sols et à la sauvegarde des sites naturels. La zone comprend un secteur NHp (1,3ha) avec changement possible de destination des constructions en raison de son intérêt	Idem A	H. maxi :3,2m
NL 114,8ha	<b>zone caractérisant des espaces naturels destinés à l'aménagement pour activités loisirs de plein air et activités sportives, pour des services publics et d'intérêt collectif.</b>	- emprise au sol maxi : 10% du terrain d'assiette - recul mini et implantation en limites séparatives ou en retrait : idem A	H. maxi 9m
NN 182,8ha	<b>zone constituant une zone de protection d'espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique. La zone NN comprend un secteur NNS regroupant des milieux naturels sensibles d'intérêt écologique.</b>	- emprise au sol et recul mini idem A - implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins 5m	H. maxi 3,2m
NE 81,4ha	<b>zone caractérisant les espaces d'eau de la Loire.</b>	-emprise au sol non réglementée - implantation sans limites séparatives réglementées	H. non réglementée
NX 85,6ha	<b>zone correspondant à des espaces naturels où la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme.</b>	Idem A	Idem A
<b>Pas de surface minimale ni de COS</b>			

## 7-Réglementation générale comparative (hors sous réglementation des secteurs) Sainte Luce-Thouaré-Mauves

		Emprise au sol de la construction /terrain d'assiette			Hauteur de la construction /limite séparative		
		Sainte Luce	Thouaré	Mauves	Sainte Luce	Thouaré	Mauves
<b>UA</b>	zone urbanisée, agglomérée à caractère habitat, service et activités urbaines, équipements collectifs et bureaux.	Non limitée	Non limitée	Non limitée	-BCP H1 10 m H2 non limité -BCS H2 9m- retrait + 3m	BCP H1 12m H2 :17m BCS -	BCP H1 9m H2 14m BCS -
<b>UB</b>	zone urbanisée à caractère d'habitat à la périphérie immédiate du centre.	Non limitée	Non limitée	Non limitée	- BCP H1 : 9m H2 non limité - BCS H2 3,2m et 9m avec retrait + 6m	-BCP H1 7m H2 12 m -BCS 3,2m et 6,2m avec retrait + 3m	-BCP H1 7m H2 12 m -BCS H2 3,2m et 6,2m avec retrait + 3m
<b>UP</b>	projet en cours à dominante habitation (La Minais).	Non limitée			H1 10m / UPa1 13m UPu-UPa +6m comble UPb 6m +6 m (comble)		
<b>UC</b>	zone déjà urbanisée habitat individuel (hameaux en zone rurale ou naturelle)	Non limitée	-BCP au + 50% -BCS au +20% en UCp au + de 50%	Non limitée UC1 au + 10%	-BCP H1 7m H2 12 m -BCS 3,2m et H2 7m avec retrait 6m	-BCP H1 7m H2 12 m -BCS 3,2m et 6,2m avec retrait + 3m	-BCP H1 6m H2 11 m -BCS 3,2m et 6,2m avec retrait + 3m
<b>UM</b>	grands équipements publics/privés, enseignement sup. et recherche.	au + 50%	au + 40%		-habitat/ gardiennage : 6 m -autres : 12 m	H2 18m/habitat-gardiennage : 6 m	
<b>UE</b>	activités économiques, commerce de gros, services, bureaux	au + 90%	Non limitée	au + 90%	-habitat/gardiennage 3,2 m -autres : 13 m	-gardiennage : 3,2 m -autres : 13 m	-gardiennage 3,2 m -autres : 13 m
<b>UG</b>	Idem UE sauf bureaux et commerces.		au + 90%	au + 90%		Non limitée	Non limitée
<b>1AUa</b>	secteur naturel à urbaniser		Non limitée	Non limitée		H2 17 m H1 12m	H2 14m H1 9m
<b>1AUb</b>	secteur naturel à urbanisation habitat	Non limitée	Non limitée	Non limité	- H1 9m - H2 14 m	H1 10m H2 15m	BCP H1 7m/H2 12 m BCS 3,2m/ et 6,2m avec retrait + 3m
<b>1AUe</b>	secteur naturel à urbanisation économique	au + à 90%		Non limitée	- constructions 13 m - gardiennage 3,2 m		- gardiennage 3,20 m - autres 13 m
<b>Superficie mini terrain - COS: non limité</b>							

COS-H1-H2-BCP-BCS : voir définition page 8

	Comparatif de la répartition des surfaces des zones des 3 communes	Surface en ha			En % de la surface totale		
		Ste Luce	Thouaré	Mauves	Ste Luce	Thouaré	Mauves
UA	zone urbanisée, agglomérée à caractère habitat, service et activités urbaines, équipements collectifs et bureaux	34,1ha	12,1ha	16,7ha	3,2%	0,9%	1,1%
UB	zone urbanisée à caractère d'habitat à la périphérie immédiate du centre	293,6ha	229,7ha	79,8ha	27,5%	17,5%	5,4%
UP	projet en cours à dominante habitation (La Minais)	31,7ha			2,9%		
UC	zone urbanisée habitat individuel (hameaux en zone rurale ou naturelle)	35,9ha	67,7ha	35,1ha	3,3%	5,1%	2,3%
UM	grands équipements publics/privés, enseignement sup. et recherche	7,4ha	31,2ha		0,6%	2,3%	
UE	activités économiques, commerce de gros, services, bureaux	118,1ha	68,8ha	15,4ha	11,0%	5,2%	1,0%
UG	activités économiques et services publics à l'exception des bureaux et des commerces		1,7ha	2,5ha		0,1%	0,1%
1AUa	secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation		2ha	1,4ha		0,1%	0,0%
1AUB	secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat	24,6ha	60,2ha	12,3ha	2,3%	4,6%	0,8%
1AUe	secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère économiques	50,2ha		2,5ha	4,7%		0,1%
2AU	Zone inconstructible dont l'ouverture suppose une procédure de modification ou de révision du PLU		7,5ha	9,6ha		0,5%	0,6%
A	zone dédiée à l'activité agricole	70ha	279,2ha	708ha	6,5%	21,3%	48%
NH	Secteurs des zones agricoles et naturelles à constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU	14,6ha	5,3ha	37,9ha	1,3%	0,4%	2,5%
NL	espaces naturels destinés aux loisirs de plein air et activités sportives, services publics et d'intérêt collectif	114,8ha	7,1ha	9,1ha	10,7%	0,5%	0,6%
NN	zone de protection d'espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique	182,8ha	396,3ha	456,2ha	17,1%	30,3%	30,9%
NE	espaces d'eau de la Loire	81,4ha	107,3ha	88,5ha	7,6%	8,2%	6%
NX	espaces naturels où la pérennité de l'activité agricole n'est pas garantie à long terme	85,6ha			8,0%		
Total		1064,8ha	1306,1ha	1475ha			

	Récapitulatif des surfaces par grandes zones du PLU	Surface en ha			En % de la surface totale		
		Ste Luce	Thouaré	Mauves	Ste Luce	Thouaré	Mauves
U	Zones urbaines	520,8ha	441,2ha	149,5ha	48,9%	33,7%	10,1%
UA	Zones à urbaniser	74,8ha	69,7ha	25,8ha	7,0%	5,3%	1,7%
A et N	Zones agricoles et naturelles	549,2ha	795,2ha	1299,7ha	51,5%	60,8%	88,1%

## 8- Annexe- Fiche avis CID-PADD à renseigner

<b>Thématique</b>	<b>Avis sur le contenu du PADD et sa cohérence intercommunale</b>
<b>Orientations générales</b>	
<b>Polarité et cohérence territoriale Formes urbaines et densité</b>	
<b>Habitat et mixité sociale</b>	
<b>Déplacement</b>	
<b>Energie/ développement durable</b>	
<b>Activités économiques :</b>	
<b>Espaces naturels Patrimoine – culture</b>	
<b>Quelle vision sur le long terme?</b>	
<b>Le PLU : un outil vivant du dialogue citoyen ? Quel mode de suivi ?</b>	

<b>Synthèse CID des avis thématiques et propositions</b>