

Du PLU actuel au projet de PLUM : quelle évolution du zonage et de la réglementation des zones agricoles et naturelles ?

Conseil de Développement Lucéen, août 2018

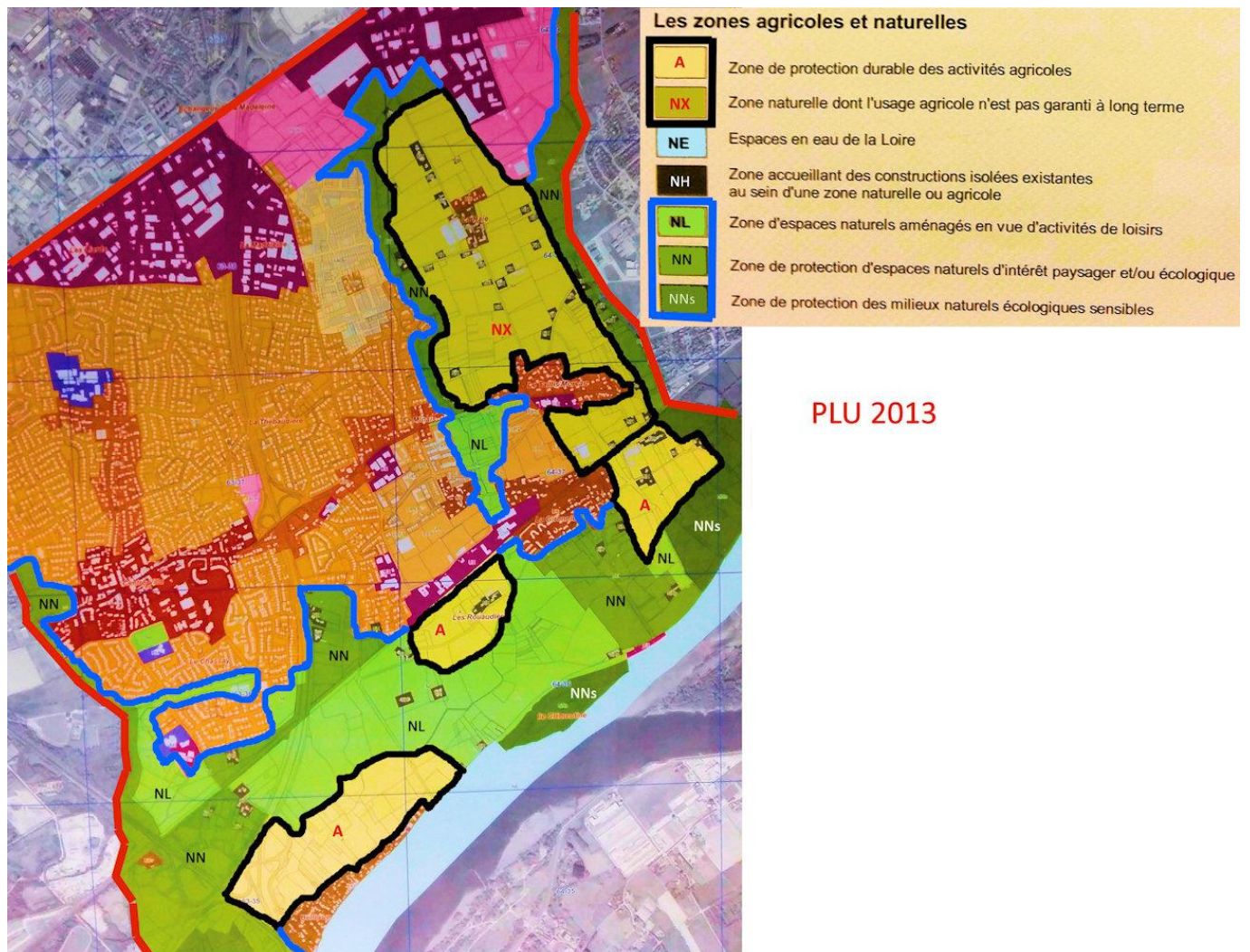
Groupe de travail constitué de Pierre BOURDOISEAU, François COLSON, Joseph DOUILLARD, Vincent ROCHERY

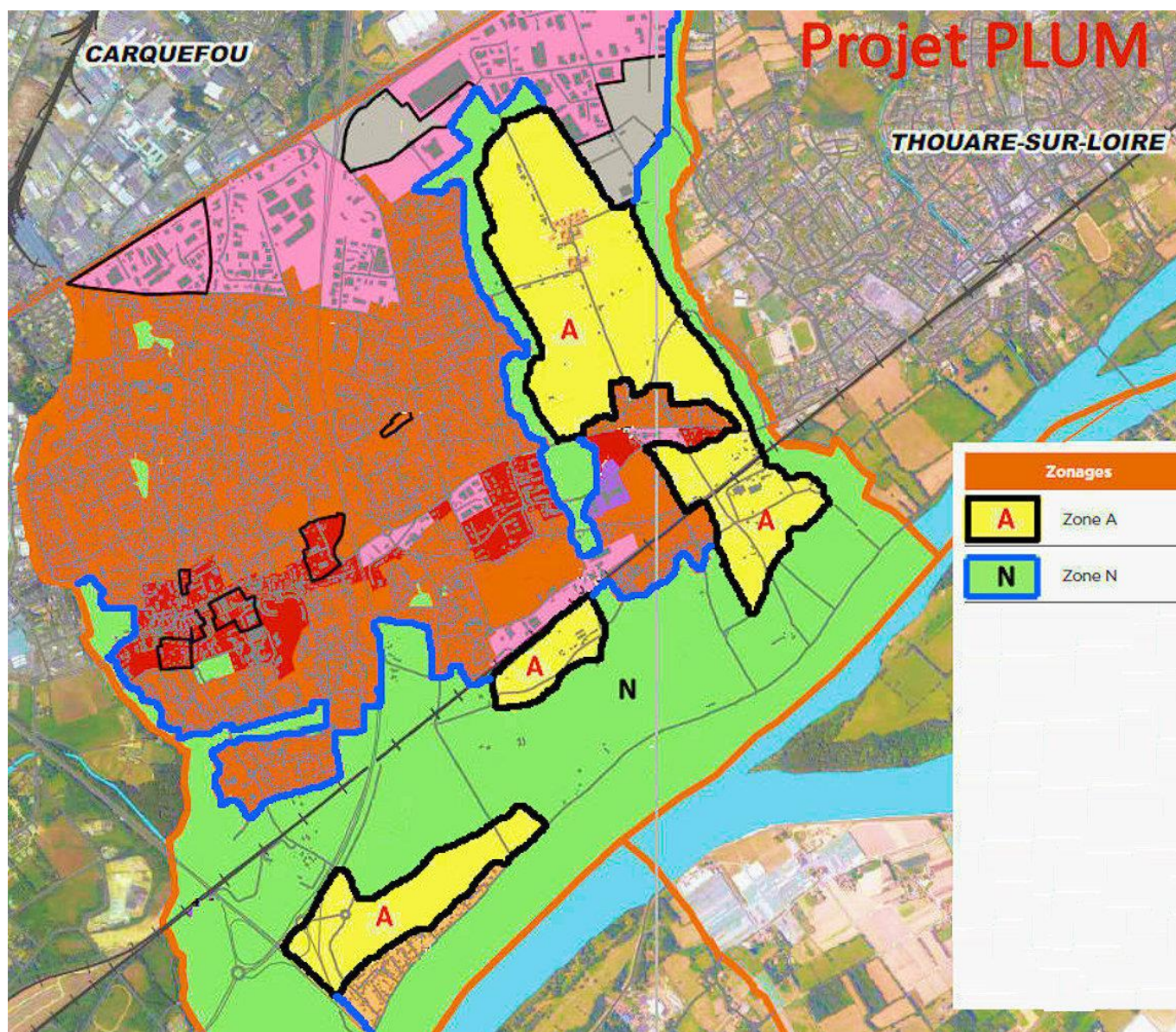
Comparaison du zonage

à l'échelle de la commune (document 1 et document 2)

et à l'échelle de l'espace compris entre la voie ferrée et la Loire (document 3 et document 4)

Document 1 : le PLU actuel à l'échelle de la commune





1) Les zones agricoles :

Globalement :

Légère diminution de surface au sud de la voie ferrée (Gironnière / Rouaudières) et au nord de Bellevue au profit de ce qu'on va appeler plus loin « l'écharpe Ns »

Par secteurs :

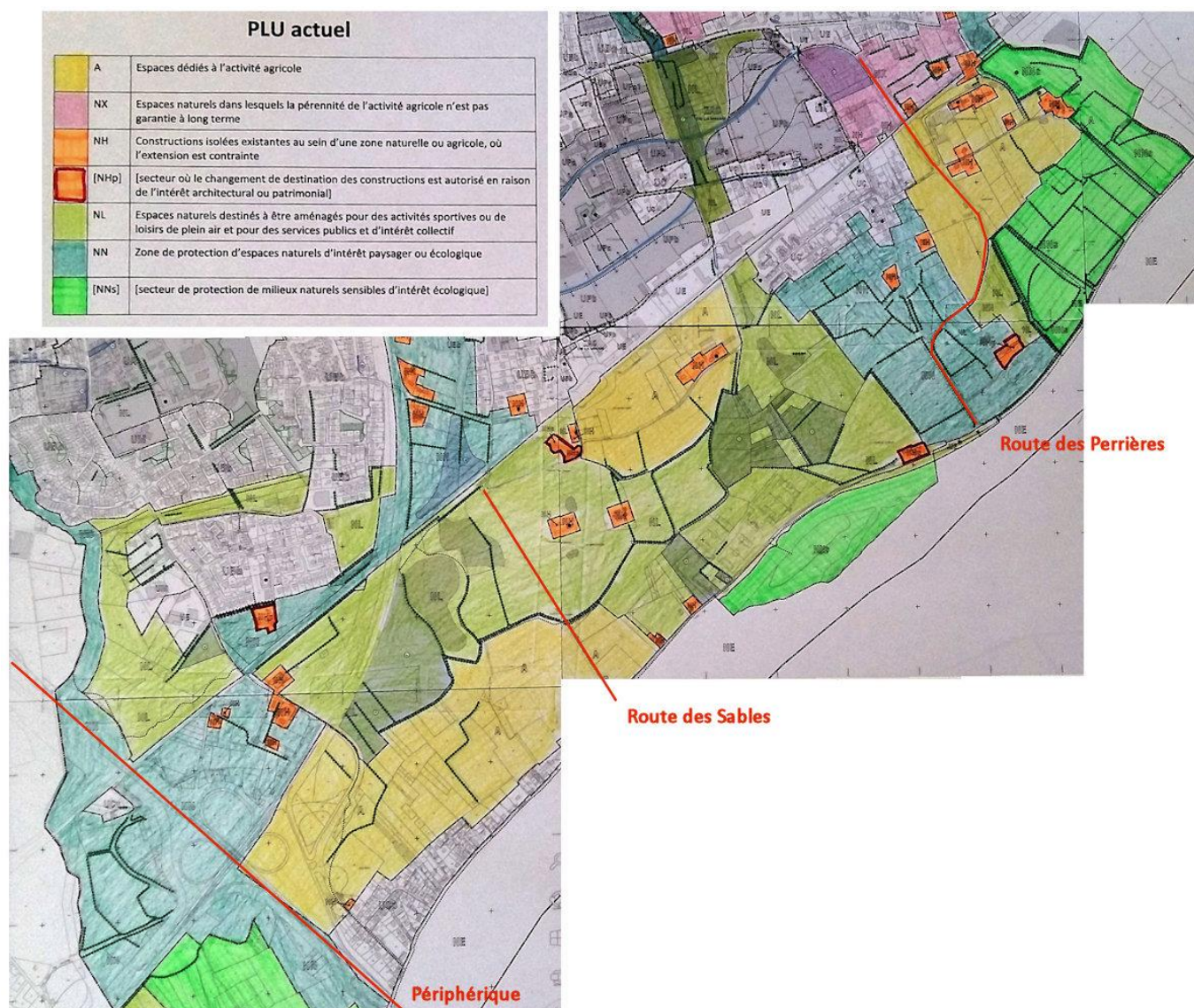
La distinction actuelle entre A (« usage agricole durable ») et Nx (« usage agricole pas garanti à long terme ») de part et d'autre de la voie ferrée disparaît au profit de Ad (« durable »)

2) Les zones naturelles :

Globalement :

- . Perte de l'angle nord-est du parc de la Minais à la suite de l'accord de 2017 entre la ville, Nantes Métropole et LAD-SELA qui aménage la ZAC : c'est la compensation à l'implantation d'une Halle des sports municipale à la place de logements prévus juste à côté
- . Gain de 3 petits espaces dans des lotissements de la partie urbanisée de la commune
- . Toutes les coulées le long des ruisseaux demeurent : Aubinière, les Islettes, Guette-Loup.

Document 3 : le PLU actuel entre la voie ferrée et la Loire



Par secteurs (en commençant par les extrêmes) :

Le secteur NNs (« milieux naturels sensibles ») devient Ns (« secteur naturel remarquable ») :

. On retrouve le trio du PLU actuel : prairie d'aéromodélisme (avec léger gain), île Clémentine, en limite de Thouaré (avec légère perte en faveur de Nn)

. S'y ajoute une « écharpe » centrale aux contours incertains (traversant certaines parcelles) qui correspond à une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique : voir le document 5) de type 2, plus récente que les autres : elle inclut notamment les étangs du Plessis et celui de la Gironnière.

. S'y ajoute également une partie du parc de la Verdure, entre Ligéria et le ruisseau de l'Aubinière (cohérence avec la ZAC des Gohards sur Nantes)

Le secteur NL (« sports, loisirs, services ») devient NI (« loisirs et nature en ville ») :

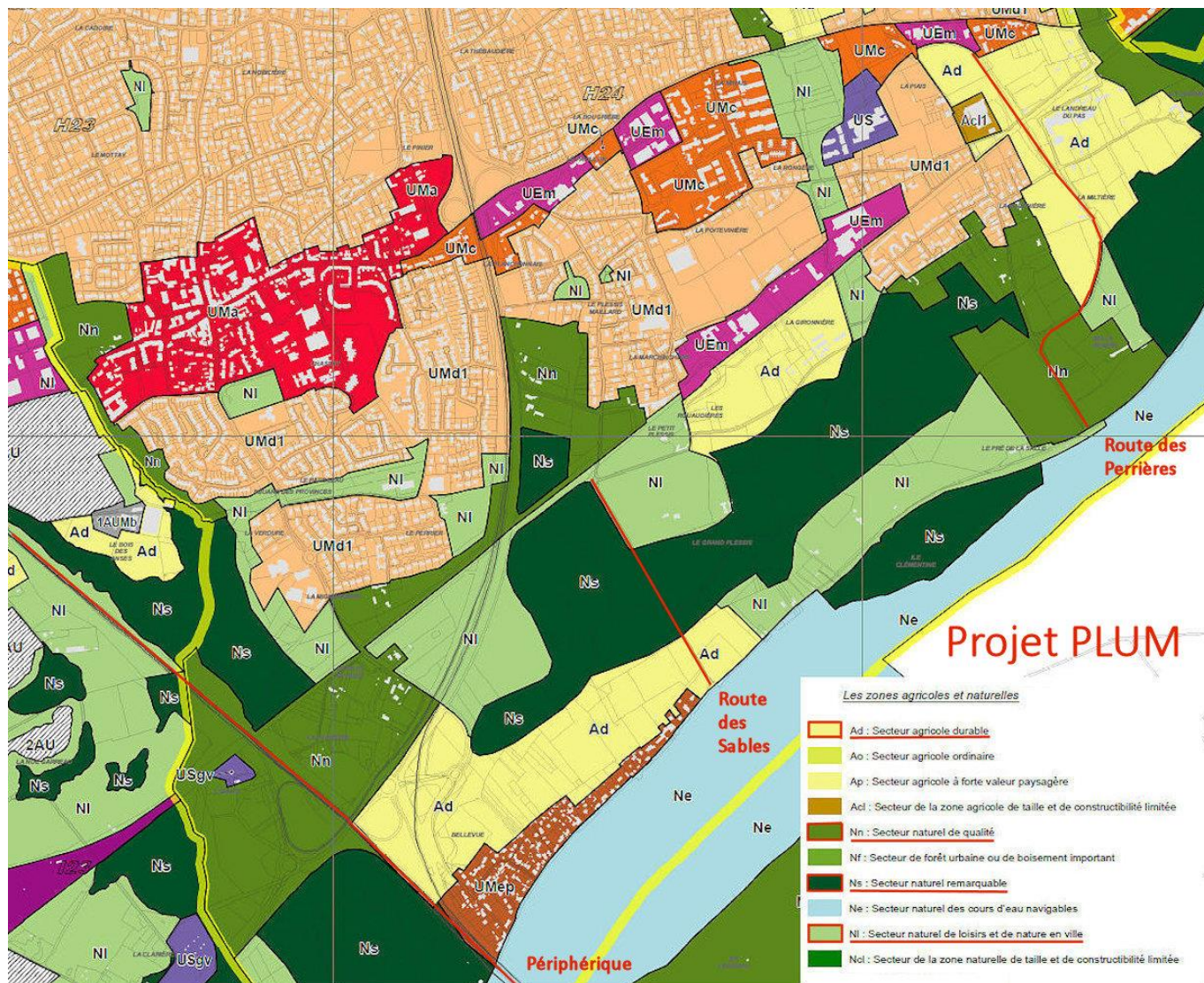
Sa superficie diminue à cause de « l'écharpe ». Au sud de la voie ferrée, il reste :

- . l'angle voie ferrée / A811 + le bois le long du chemin des Claudix
- . les 2 restaurants : Petit Plessis et Bénureau
- . le stade Philippe Porcher et ses extrémités est et ouest
- . une partie du camping Belle-Rivière

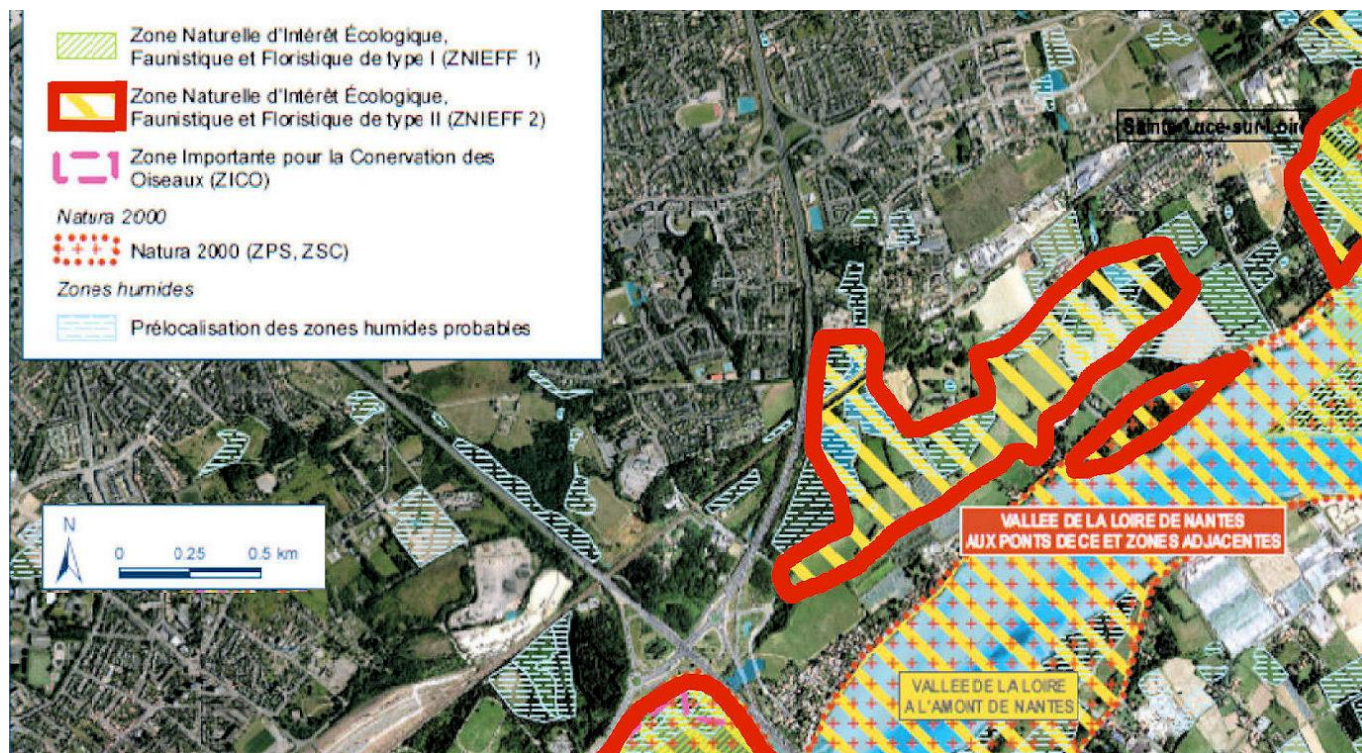
Le secteur NN (« d'intérêt paysager ou écologique ») devient Nn (« de qualité ») :

intermédiaire, sans changements majeurs, sinon ceux qu'on a vus et qui sont modestes.

Document 4 : le projet de PLUM entre la voie ferrée et la Loire



Document 5 : l'écharpe centrale correspond exactement à une ZNIEFF de type 2



3) Le cas des constructions isolées dans les zones agricoles et naturelles :

Dans le PLU actuel, elles correspondent au secteur NH. Ce secteur disparaît dans le projet de PLUM par élargissement du règlement aux secteurs qui sont autour (voir détails ci-dessous).

Comparaison des réglementations

On note des évolutions mais pas de révolution.

Il y aurait au final dans le futur PLUM un peu moins de contraintes qu'aujourd'hui pour les propriétaires.

Document 6 : comparaison de la réglementation des zones naturelles

Comparaison de la réglementation des zones naturelles	PLU				PLUM	
	NN	NNs	NH	NHp	NN	NS
les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	oui	non			oui	oui
les constructions, ouvrages et travaux directement nécessaires au pâturage des animaux	15 m ²	non			non	non
les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements	oui	non			oui	non
les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires	oui	oui			non	oui
l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (22/06/2007), ainsi que les constructions nouvelles	non		50 m ²	50 m ²	50 m ²	25 m ²
Construction ou extension d'annexes					25 m ²	non
Extension de patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination					oui	non
Travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes					oui	non
changement de destination des constructions, en raison de l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment			non	oui	oui	non
les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage	oui	non	oui	oui	non	non
dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article Rm-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent	oui	non			non	non
Activités d'accueil touristique en annexe d'une activité forestière					oui	non
Activités de production d'énergie renouvelable					oui	non
Largeur d'accès minimale			4m	4m		
Alimentation en eau potable par le service public obligatoire	oui		oui	oui		
Assainissement, eaux pluviales et eaux usées obligatoire	oui		oui	oui		
Réseaux divers enterrés et intégrés	oui		oui	oui		
Collecte des déchets et aire de manœuvre	oui		oui	oui		
Superficie minimale des terrains constructibles	oui		oui	oui		
Les constructions doivent être implantées, soit en limite d'emprise publique ou de voie, soit en recul. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.	oui		oui	oui		
Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Retrait au moins égal à	5 m		3 m	3 m		
Emprise au sol des constructions	pas de limite		pas de limite	pas de limite		
Hauteur maximale des constructions	3,20m		3,20m	3,20m	6,5m	3,5m
Zones de stationnement	en fonction construction	non	en fonction construction	en fonction construction		non
Zones de stationnement 2 roues	obligatoire	non				non
Coefficient d'occupation des sols	non limité		non limité	non limité		
Clotures max			1,5 m	1,5 m		
					dispositions communes à toutes les zones	
					dispositions communes à toutes les zones	

Document 7 : comparaison des réglementations des zones agricoles

Article	PLU A	Ad	Ao	Ap	Article PLUm associé				
les constructions, extensions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie à l'article X du Code rural ;	oui	oui en ossature légère	non	non	Les constructions* et installations à ossature légère (ossature métallique ou bardage) ouvertes ou non, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière telles que les abris pour animaux, les préfabriqués, les hangars agricoles, etc. ;				
les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole telle que définie aux articles X du Code rural et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate classé en zone U ou NH, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ;	oui	25m²	25m²	25m²	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions* d'annexes* ou extensions* d'annexe* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUm relevant de la sous-destination Logement*, dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Emprise au sol* maximale : 25 m² pouvant inclure jusqu'à 25 m² de surface de plancher, cette surface de 25 m² intègre celle des annexes* et de leurs extensions déjà autorisées dans les 10 années qui précèdent l'approbation du PLUm ; Hauteur maximale* : 3,50 mètres ; Distance maximale d'implantation par rapport à l'habitation existante dont la construction* autorisée constitue l'annexe* : 30 mètres, sauf dans le cas où l'annexe* est desservie par une autre voie* que celle permettant l'accès* à la construction* principale ; Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe* ne peut avoir pour 				
en application de l'article L.102-10 du Code de l'urbanisme, dans le cas de bâtiments agricoles identifiés aux plans de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination dans le volume existant des bâtiments repérés en une destination non liée à une exploitation agricole ;	oui	oui	oui	oui	<ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination* des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination dès lors : <ul style="list-style-type: none"> Qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ; Qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail*, Restauration*, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, Hébergement hôtelier et 				
les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles X et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;	oui	?	?	?					
les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLU faisant éventuellement l'objet d'une extension d'une emprise au sol maximale de 50 m² pouvant intégrer jusqu'à 50m² de surface de plancher ;	oui	oui	non	non	Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant une activité accessoire* d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante* à la date d'approbation du PLUm faisant éventuellement l'objet d'une extension limitée* d'emprise au sol* de 50 m² pouvant inclure 50 m² de surface de plancher ;				
les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.102-10 du Code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette (cf. légende du règlement	oui	50 m²	50 m²	50 m²	Les extensions des constructions existantes identifiées au règlement graphique en tant que « patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination », dans une limite de 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 50 m² de surface de plancher dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction ;				
les affouillements et exhaussements du sol, tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;	oui	non	non	non					
les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;	oui	oui	non	non	Les constructions*, ouvrages et installations relevant de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques ;				
dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.102-8 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;	oui	<table border="1"> <tr> <td>changement positif</td> <td rowspan="3"></td> </tr> <tr> <td>changement limitatif</td> </tr> <tr> <td>changement négatif</td> </tr> </table>			changement positif		changement limitatif	changement négatif	
changement positif									
changement limitatif									
changement négatif									
Dans toute la zone sont interdites : ■ Les piscines de plus de 25 m² ;	?	oui	oui	oui	Légende des couleurs				
Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes* dont la destination* n'est pas autorisée dans la zone ;	?	oui	oui	oui					
Les constructions*, réhabilitations*, travaux et installations nécessaires à l'exploitation agricole* et forestière* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du Code rural et de la pêche maritime par le Haut Conseil de la coopération agricole ;	?	oui	non	non	Comparaison de la réglementation des zones agricoles				
Les constructions* et installations relevant de la sous-destination* Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, en lien avec la vocation agricole de la zone ;	non	oui	non	non					
Les constructions*, ouvrages et installations permettant la production d'énergie à partir de sources renouvelables, à condition qu'ils n'empêchent pas un usage agricole de la parcelle sur laquelle ils sont implantés et que la technologie utilisée permette la remise en état du site.	non	oui	non	non					
Les travaux nécessaires à la conservation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole exercée.	?	oui	non	non					

Le cas des emplacements réservés

Ce sont des parcelles appartenant à des propriétaires privés qu'une collectivité publique se réserve la possibilité d'acquérir avec un objectif défini (voir la légende en rouge sur la carte page suivante).

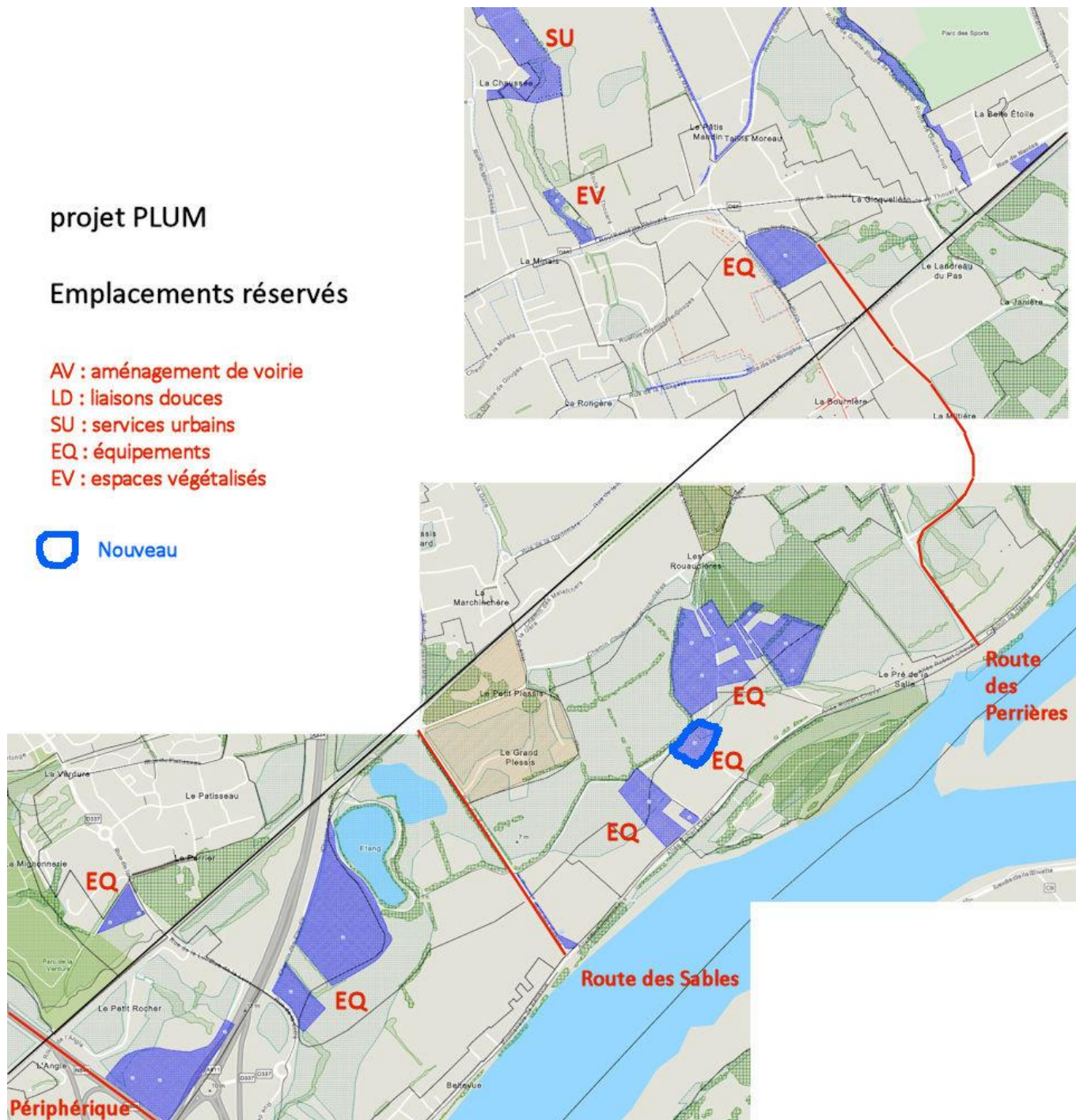
La collectivité publique réservataire est ici la ville de Ste-Luce sur Loire.

Les règles particulières de l'emplacement réservé se substituent à celles du règlement du secteur du PLU(M) dans lequel il est situé.

Les propriétaires privés ne peuvent vendre qu'à la collectivité demandeuse, ils peuvent l'obliger à acquérir.

Ici, tous les emplacements réservés du projet de PLUM existaient déjà dans le PLU actuel. Une seule nouveauté : la parcelle juxtant au nord-ouest le stade Philippe Porcher (entourée d'un trait bleu).

Document 8 : les emplacements réservés dans le projet de PLUM



Ici s'arrête l'examen du projet de PLUM tel qu'il est présenté par Nantes Métropole et soumis à enquête publique. Mais, comme elle en a le droit, la ville de Ste-Luce sur Loire a demandé des modifications à ce projet de PLUM : elles sont exposées aux pages suivantes.

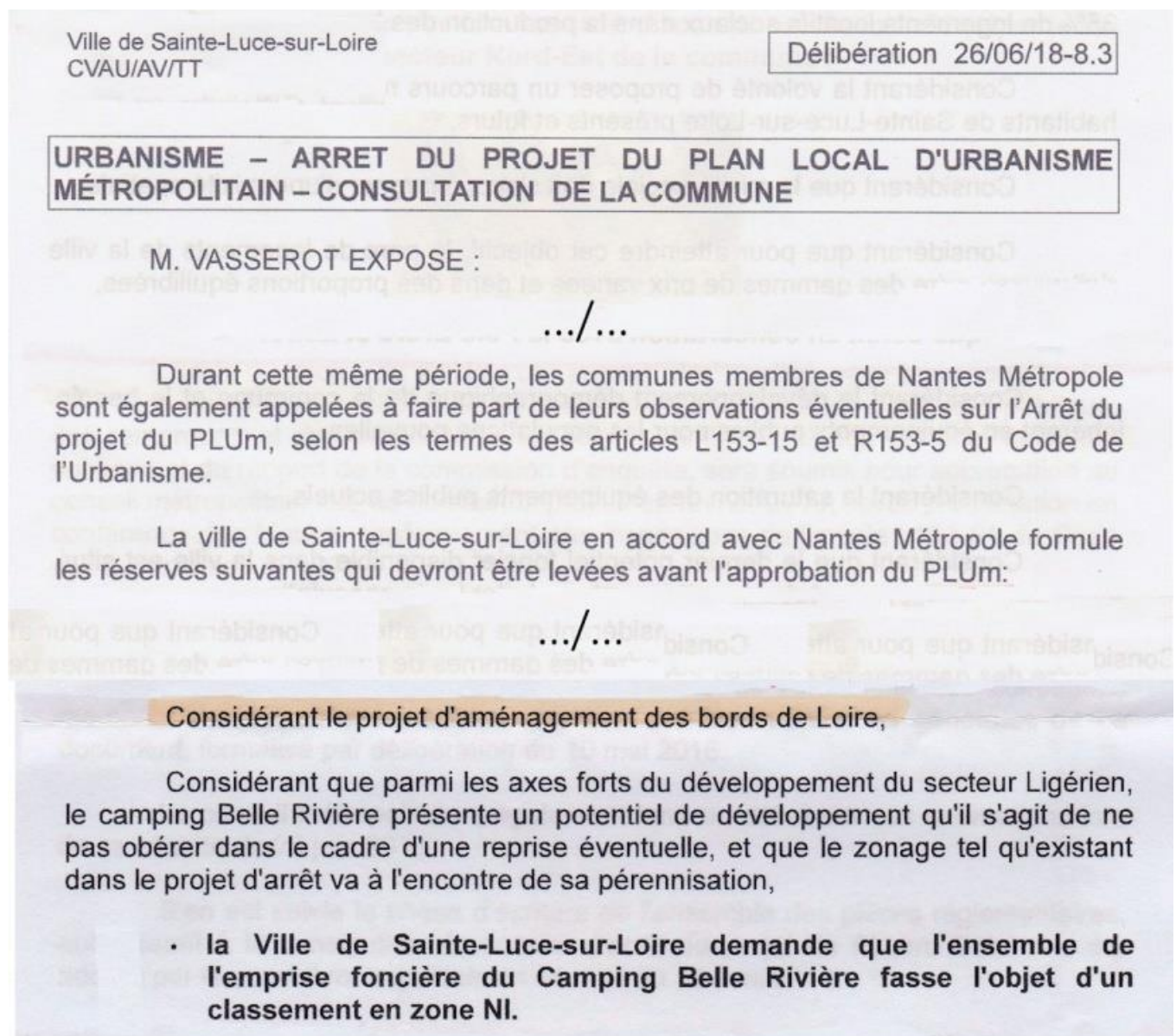
Mais des modifications ont été demandées par la ville de Ste-Luce.

Après l'adoption du projet de PLUM par le Conseil Métropolitain du 13 avril 2018, les communes avaient 3 mois pour faire connaître leur avis et proposer des modifications.

Le Conseil Municipal de Ste-Luce a donc voté lors de sa séance du 26 juin 2018 une délibération proposant 4 modifications. Les 2 dernières concernent les zones agricoles et naturelles :

La 4^{ème} est une demande de classement de toute l'emprise foncière du camping Belle Rivière en zone NI (et non Nn comme le prévoit le projet de PLUM)

Document 9 : extrait de la délibération 26/06/18-8.3 du Conseil Municipal



La 3^{ème} est plus importante. Elle concerne le quartier de la Haie :

- . demande du passage de la plus grande partie de la surface agricole en Ao (« secteur agricole ordinaire ») alors que le projet de PLUM la classe en Ad (« secteur agricole durable »)
- . demande de création d'une zone 2AU (espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini) pour des équipements publics (en rouge sur le document ci-dessous)
- . demande de création d'un emplacement réservé à travers la coulée de Guette-Loup (Nn) pour une future liaison avec Thouaré

Document 10 : extrait de la délibération 26/06/18-8.3 du Conseil Municipal

Considérant le développement démographique de la commune et le besoin inhérent en équipements publics pour les populations nouvelles,

Considérant la saturation des équipements publics actuels,

Considérant que le dernier potentiel foncier disponible dans la ville est situé à la Haie et qu'il convient de le maîtriser et d'y éviter toute spéculation,

Considérant que l'Est de la commune a connu un fort développement (ZAC de la Minais, des Islettes) et se poursuivra dans les années à venir,

- la ville de Sainte-Luce-sur-Loire demande l'inscription d'une zone 2AU pour anticiper les besoins d'accueil prochains d'équipements publics sur le secteur Nord-Est de la commune ;



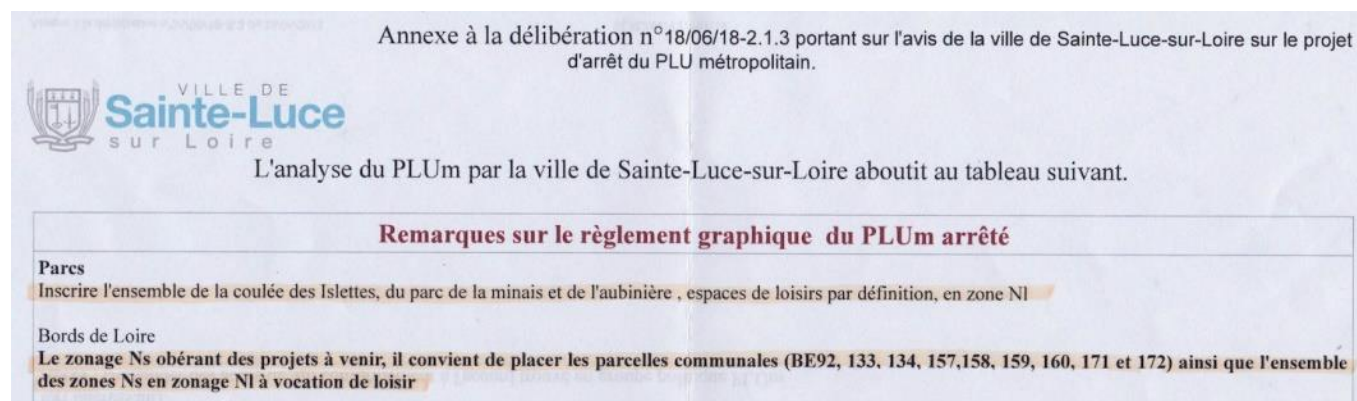
- la ville de Sainte-Luce-sur-Loire demande l'inscription d'un périmètre d'étude dans le secteur de la Haie pour étudier l'implantation de futurs équipements publics et ses accompagnements et préserver le foncier disponible ;
- la Ville de Sainte-Luce-sur-Loire demande l'inscription d'une ZAD sur le secteur de la Haie (à l'exception des zones Ad) ;
- la Ville de Sainte-Luce-sur-Loire demande la mise en place d'un emplacement réservé pour une future liaison vers Thouaré-sur-Loire se raccordant à hauteur du CES.

Enfin, cette délibération du 26 juin 2018 comporte une annexe au statut différent (des « remarques »).

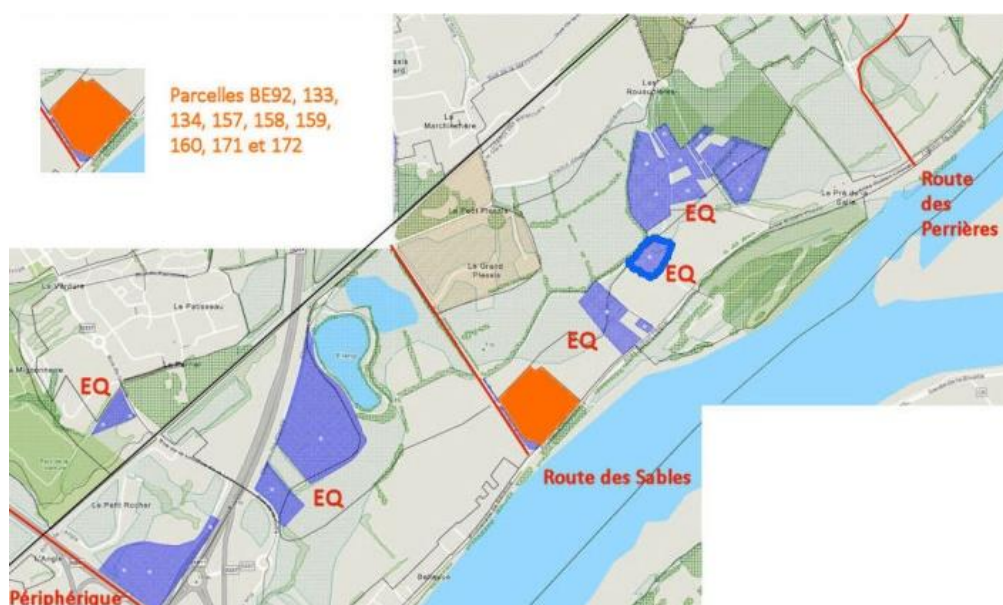
Ici sont reproduites les 2 premières « remarques ».

La 2^{ème} (« Bords de Loire ») aurait des conséquences importantes : on aboutirait à une situation inverse de celle que propose le PLUM, au détriment de la protection des espaces les plus riches en biodiversité !

Document 11 : extrait de l'Annexe à la délibération n°18/06/18-2.1.3 du Conseil Municipal et localisation des parcelles indiquées



Sur cette carte, on a reporté en orange les parcelles citées. Pour le zonage Ns, voir le document 5.



Conclusion

Le groupe de travail propose au CDL d'introduire dans l'avis qu'il rédigera lors de l'enquête d'utilité publique les 3 remarques suivantes :

- les emplacements réservés occupent une surface trop importante à l'intérieur des prairies humides situées entre la voie ferrée et la Loire et leurs objectifs sont contradictoires (équipements) avec le classement Ns de certaines
- la demande de la municipalité (délibération du 26 juin 2018) de classer en NI l'emprise entière du camping de Belle Rivière est cohérente
- mais les « remarques » annexées à la délibération municipale dénatureraient profondément le projet du PLUM, en contradiction avec l'un des objectifs majeurs du PADD (la préservation des espaces naturels).