



DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté de communes Sèvre et Loire

**Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
de St-Julien de Concelles**

**Notice de présentation
et exposé des motifs**

Avril 2021



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
A) Adaptations apportées aux documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme et exposé des motifs	5
1– Adaptations apportées au règlement écrit.....	6
2– Suppression d'emplacements réservés.....	9
3– Modification du zonage.....	12
4– Protection de la diversité commerciale.....	13
5– Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.....	17
B) Analyse des incidences de la modification sur l'environnement	54

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Julien de Concelles a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2014.

Il a fait l'objet de :

- ◆ 3 modifications simplifiées dont la dernière a été approuvée en octobre 2019,
- ◆ 1 révision allégée approuvée en mai 2018.

En vertu d'un arrêté préfectoral du 14 août 2019 modifiant les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire, celle-ci est devenue compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Elle conduit à ce titre la présente procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) du PLU de St-Julien de Concelles. La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La modification engagée porte sur plusieurs objets :

- ◆ Apporter différentes adaptations et compléments au règlement écrit,
- ◆ Procéder à la suppression de certains emplacements réservés,
- ◆ Apporter une modification très limitée au niveau de la ZAC multi-sites sur le secteur de la Petite Courbe,
- ◆ Mettre en place des mesures permettant d'assurer la diversité commerciale dans le cœur de bourg au travers de la protection de certains linéaires commerciaux,
- ◆ Procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.

Les modifications envisagées ne conduisent pas à :

- ◆ changer les orientations du PADD,
- ◆ réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ◆ réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ◆ ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ◆ créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération

intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Certaines des adaptations envisagées étant susceptibles d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construire de certaines zones (notamment dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Robinière), il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

1. Engagement de la procédure à l'initiative de la présidente de la Communauté de communes
2. Saisine de la MRAE dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
3. Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'au maire de la commune concernée
4. Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
5. Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
6. Approbation de la modification du PLU par le conseil communautaire éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

NB : conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Une délibération motivée du conseil communautaire a ainsi été adoptée lors sa séance du 17 février 2021 concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière. Les éléments de cette délibération sont repris dans la présente notice.

A) Adaptations apportées aux documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme et exposé des motifs


1 – ADAPTATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les adaptations apportées au règlement écrit doivent permettre de modifier, adapter et ajuster la rédaction de certaines dispositions et articles du règlement écrit du PLU en vue d'intégrer certaines problématiques nouvelles observées sur le territoire ou d'apporter certaines précisions utiles pour l'instruction des autorisations du sol.

Ces adaptations ainsi que leurs justifications sont exposées dans le tableau présenté ci-après.

Elles sont reportées dans le règlement écrit modifié joint en annexe de la présente notice de présentation. Les dispositions ajoutées ou modifiées apparaissent **en rouge** ; les dispositions supprimées apparaissent **en rouge barré**.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
Généralités	A	Le paragraphe sur les généralités présentant les différentes zones délimitées sur les plans de zonage est complété pour faire mention de l'ensemble des sous-secteurs de la zone A concerné par le risque d'inondation et indiqué « i » : <ul style="list-style-type: none"> ◆ Le secteur Ah1i, qui couvre les secteurs Ah1 concernés par le risque d'inondation, ◆ Le secteur Ah2i, qui couvre les secteurs Ah2 concernés par le risque d'inondation, ◆ Le secteur Ani, qui couvre les secteurs An concernés par le risque d'inondation. 	L'objectif de l'adaptation est de parfaire l'information de la population dans la lecture du règlement, en apportant une précision concernant l'existence des différentes zones soumises au risque d'inondation telles qu'elles avaient été délimitées sur les plans de zonage. Ceci doit également permettre d'éviter d'éventuelles interprétations dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.
2	A	Dans le paragraphe relatif à chaque sous-secteur, il est précisé que les constructions, installations et aménagements autorisés pour chaque sous-secteur s'appliquent également à leurs sous-secteurs indicés « i » (Ai, Ah1i, Ah2i).	Cette adaptation doit permettre de limiter les risques d'interprétation pouvant laisser à penser que les constructions autorisées dans les sous-secteurs mentionnées ne le seraient pas dans les sous-secteurs concernés par le risque d'inondation. Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, il est rappelé que les constructions et installations sont autorisées sous réserve de prescriptions éventuellement plus strictes du PPRi de la Loire Amont.
11	A et N	Dans le paragraphe relatif aux clôtures et concernant la hauteur maximale autorisée pour ces clôtures, il est rappelé que les règles de hauteur permises par le règlement du PLU s'appliquent sous réserve des dispositions spécifiques du PPRi de la Loire Amont.	Comme pour l'adaptation réglementaire précédente, cette précision doit permettre de limiter les risques d'interprétation concernant les règles applicables dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
11	UA, UB, UC et 1AUh	<p>Le règlement des zones mentionnées est modifié afin de permettre l'usage de plaques béton en soubassement pour la création de clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Uniquement pour les clôtures implantées en limites séparatives ◆ À la condition que la hauteur de ce soubassement béton n'excède pas 0,60 mètre. <p><i>Exemple de soubassement en béton pouvant être autorisé pour les clôtures en limite séparative</i></p> 	<p>Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur interdit strictement l'emploi de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut comme matériau de clôtures dans les zones UA, UB, UC et 1AUh.</p> <p>Au travers de la modification, les élus souhaitent apporter une certaine souplesse et ouvrir la possibilité de l'usage de ce matériau dans un cadre strictement défini permettant de préserver au mieux les paysages urbains.</p> <p>Ainsi, le règlement modifié admettrait le béton :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ à la condition qu'il ne soit utilisé que sur les limites séparatives des parcelles, en excluant son usage en bordure de voies ou d'emprises publiques, ce qui permet de préserver la qualité des paysages perçus depuis le domaine public, ◆ uniquement dans le cadre de soubassement d'une clôture et avec une hauteur maximale définie à 0,60 mètre, pour éviter un effet de masque trop important et peu valorisant.
<p>Rédaction proposée pour l'article 11 des zones UA, UB, UC et 1AUh :</p> <p>L'utilisation de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdite sauf aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ pour les clôtures implantées sur les limites séparatives, ◆ dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et à la condition que la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,60 mètre de hauteur. 			

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
11	A	<p>Dans l'article relatif à l'aspect extérieur et notamment à l'aménagement des abords des constructions, le règlement est complété par une règle destinée à assurer un aménagement qualitatif des abords des serres et grands abris plastiques en s'appuyant sur les documents de référence que sont l'étude de valorisation des paysages maraîchers nantais et le volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire.</p>	<p>Les grands abris plastiques constituent des structures spécifiques à l'exercice de l'activité maraîchère et ont vu leur surface fortement s'accroître ces dernières années dans la vallée maraîchère avec un impact non négligeable dans le paysage comme l'avait relevé le diagnostic paysager réalisé lors de la révision du PLU (cf. rapport de présentation du PLU).</p> <p>Des réflexions ont été conduites en concertation avec les organismes représentatifs des maraîchers, la Chambre d'Agriculture et l'Etat pour permettre d'améliorer l'intégration de ces structures dans le paysage de la vallée.</p> <p>Cela a notamment donné lieu à la création de 2 documents de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une étude de valorisation des paysages maraîchers nantais, - le volet maraîchage de la charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire. <p>Le PLU renvoie à ces 2 documents pour appuyer le positionnement et la conception des aménagements réalisés aux abords des structures maraîchères (haies existantes ou à créer, bassin de rétention, etc.)</p>
<p>Rédaction proposée pour l'article 11.2 de la zone A <u>A) Serres et grands abris plastiques</u> La création et l'implantation de structures maraîchères de type serres ou grands abris plastiques doivent faire l'objet d'une réflexion et d'une étude globale destinée à définir et à choisir les dispositifs les plus adaptés pour assurer une intégration qualitative de ces constructions dans le paysage communal (préservation de haies existantes, plantation de nouvelles haies ou arbres, végétalisation des bassins de rétention des eaux lorsqu'ils sont requis, etc.) et dont la mise en œuvre doit être strictement respectée. Le choix des dispositifs retenus sera établi sur la base des principes et préconisations déclinées dans les études de référence que sont l'étude de valorisation des paysages maraîchers nantais et le volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire.</p>			
Dispositions générales	-	<p>Les dispositions générales du règlement sont complétées par un article 5 rappelant l'application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction après sinistre mais définissant des règles plus spécifiques lorsque le sinistre est lié à l'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cette reconstruction doit être permise par le PPRI de la Loire Amont, - le projet de reconstruction doit permettre de réduire la vulnérabilité du bâtiment vis-à-vis du risque d'inondation. 	<p>Le règlement est complété afin de permettre de tenir compte du contexte du territoire de St-Julien de Concelles fortement impacté par le risque d'inondation et de tenir compte de projets de reconstruction de bâtiments détruits suite à l'inondation en imposant que cette reconstruction soit effectuée de façon à réduire la vulnérabilité du bâtiment.</p> <p>L'objectif est ainsi de permettre de réduire les risques pour les personnes et les biens.</p>
<p>Rédaction proposée pour l'article 5 des dispositions générales La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, reste autorisée conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Toutefois, dans le cas d'un sinistre lié à l'inondation, la reconstruction n'est possible que sous réserve des possibilités offertes par le PPRI de la Loire Amont et sous réserve que le projet de reconstruction puisse permettre de réduire la vulnérabilité du bâtiment.</p>			

2 – SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Sèvre et Loire, le Conseil départemental a fait connaître à la collectivité sa volonté de ne pas donner suite au projet de prolongement de la voie dans la vallée maraîchère, projet qui avait justifié l'inscription de plusieurs emplacements réservés dans le Plan Local d'Urbanisme de St-Julien de Concelles en 2014.

Considérant l'abandon de ce projet par le Département, la Communauté de communes et la commune de St-Julien de Concelles souhaitent profiter de la procédure de modification pour procéder dès à présent à la suppression des emplacements réservés n°11 « Prolongement de la voie dans la vallée maraîchère » (69300m²) et n°12 « Mesures compensatoires liées au prolongement de la voie dans la vallée maraîchère » (33700m²).

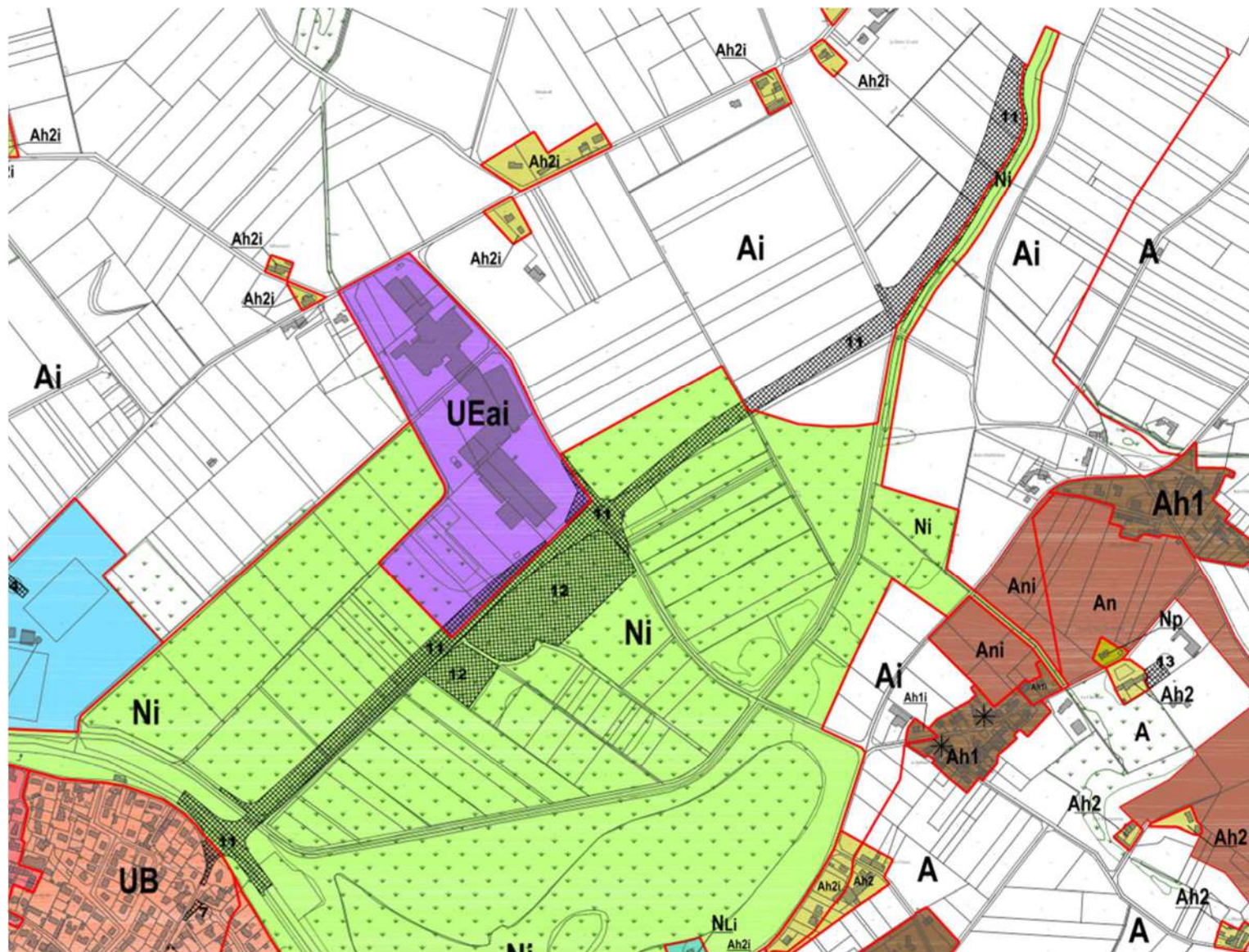
Les plans de zonage (cf. pages suivantes) et le tableau des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.

ANNEXE 1

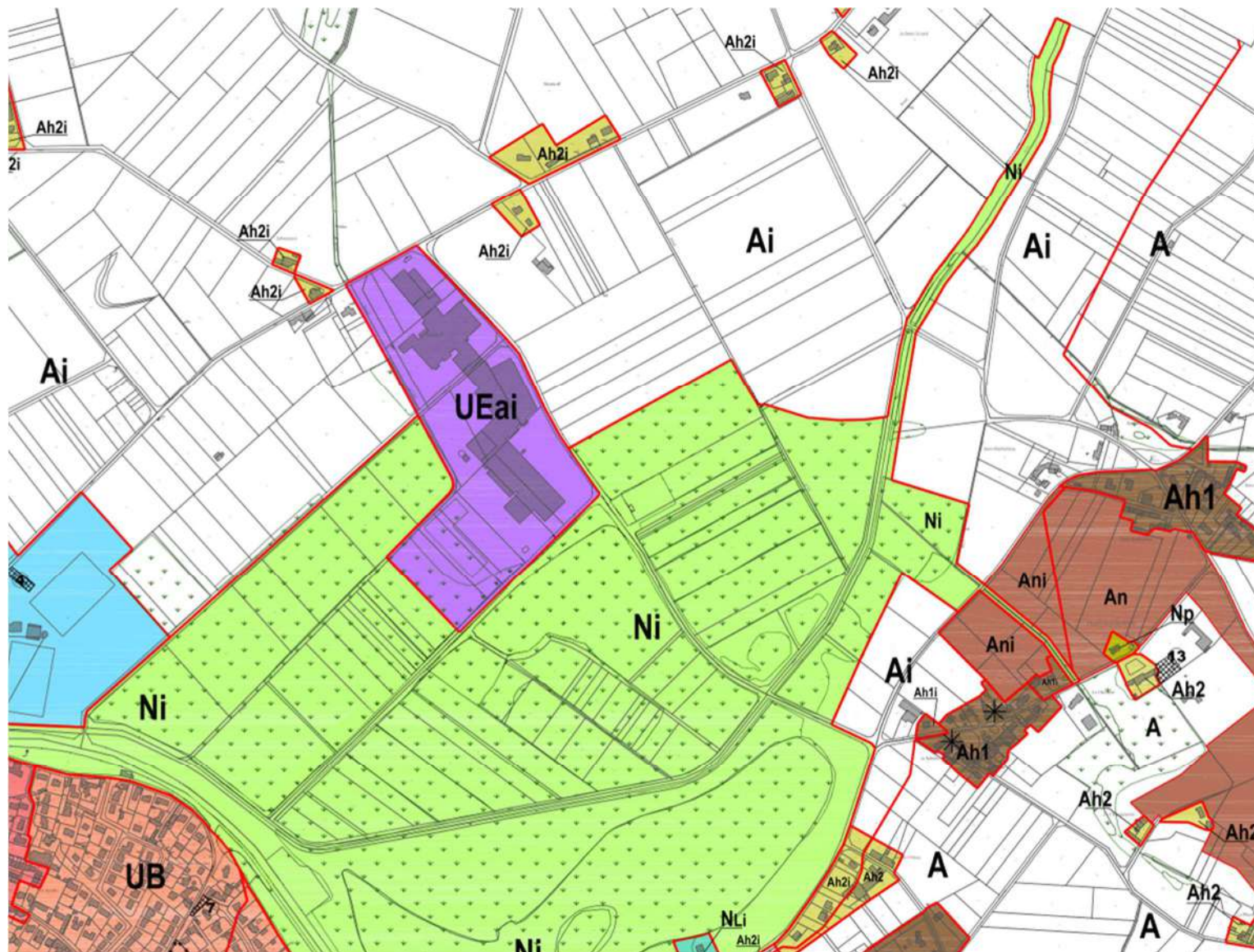
Liste des emplacements réservés identifiés au plan

Numéro	Vocation de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface ou largeur
1	Création de liaisons douces	Commune	Largeurs variables
2	Création d'un espace vert public	Commune	1130m ²
3	Extension du centre technique communal	Commune	1000m ²
4	Extension des équipements sportifs et de loisirs	Commune	700m ²
5	Extension des équipements scolaires et périscolaires	Commune	2600m ²
6	Création d'un espace public paysager (ZAC multi-sites)	Commune	11300m ²
7	Elargissement de la rue des 3 Moulins et débouche d'une voie nouvelle	Commune	300m ²
8	Création d'une liaison douce (chemin des Justices)	Commune	30m ²
9	Création d'une liaison douce (secteur constructible des 3 Moulins)	Commune	3 mètres de largeur
10	RD 751 - élargissement et renforcement de la levée de la Divatte	CG 44	70m ²
11	Prolongement de la voie dans la vallée maraîchère	CG 44	69300m²
12	Mesures compensatoires liées au prolongement de la voie dans la vallée maraîchère	CG 44	33700 m²
13	Accès à la Fontaine St-Barthélémy	Commune	1000m ²
14	Aménagement du carrefour de l'Officière	Commune	1100m ²
15	Elargissement de la VC n°9	Commune	5 mètres de largeur

Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1



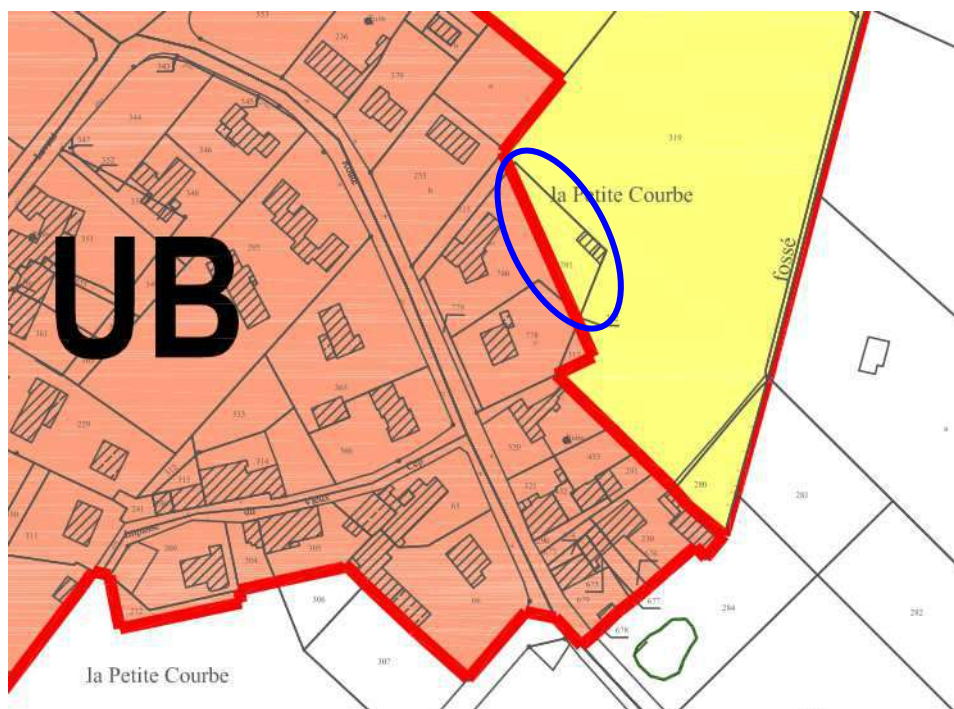
3- MODIFICATION DU ZONAGE

Au niveau du secteur de la Petite Courbe classé en zone 1AUh1 et dont l'aménagement est programmé dans le cadre de la ZAC multisites, les élus souhaitent apporter une légère modification en procédant au reclassement de la parcelle YK781 au sein de la zone UB voisine.

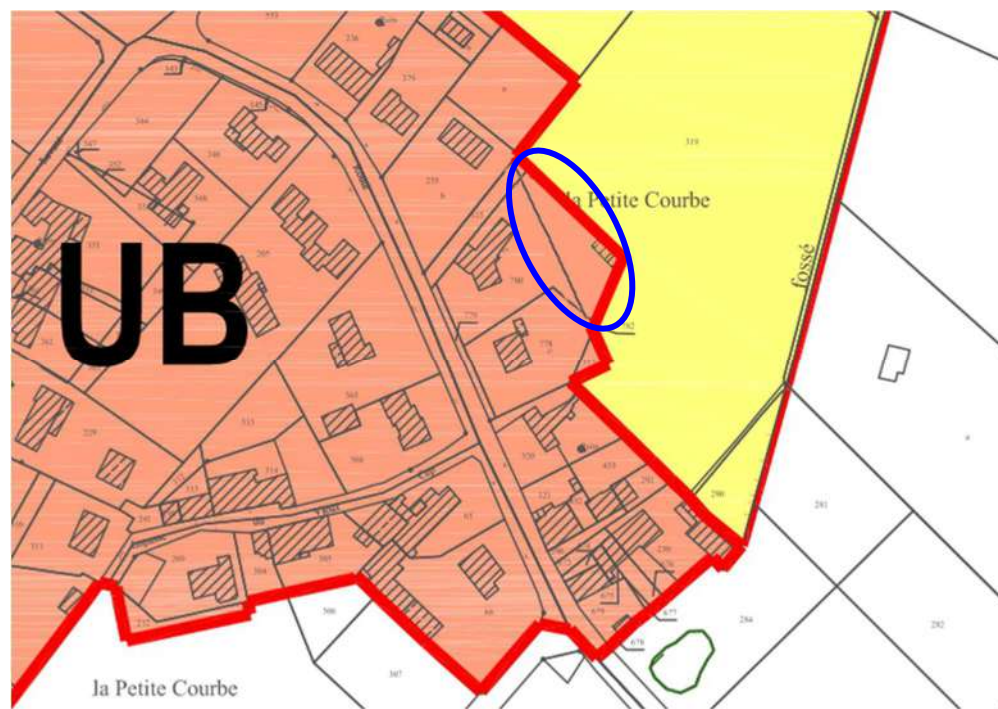
Cette parcelle est constituée du jardin privatif d'une habitation localisée au sein de la zone UB et le reclassement permettrait une densification des espaces actuellement urbanisés de la commune au travers d'un projet de division parcellaire et de construction d'habitations. La vocation de la parcelle (habitat) n'est donc pas modifiée.

La surface reclassée en zone UB représente environ 540m².

Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1



4 – PROTECTION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

En 2012, l'ancienne Communauté de communes Loire-Divatte décidait d'adopter une charte d'orientation commerciale afin de soutenir le commerce de proximité et d'améliorer la visibilité des commerçants de son territoire.

Une étude approfondie avait été menée sur la structure et l'offre commerciale du territoire. Elle avait notamment montré que l'offre commerciale de St-Julien de Concelles était structurée autour de 3 pôles :

- ◆ les commerces du centre-bourg situés autour de l'église et dans les rues adjacentes, qui répondent à une vocation de proximité,
- ◆ le Lidl excentré du centre-bourg qui fonctionne de manière isolée avec la présence d'activités économiques tertiaires,
- ◆ le centre commercial du Chêne avec sa surface commerciale alimentaire répondant aux besoins d'achats hebdomadaires, qui attire une clientèle au-delà de St-Julien et qui participe à limiter l'évasion pour ce type d'achats. Ce secteur avait été conforté en 2018 dans le PLU par la création d'un secteur destiné au développement d'activités commerciales complémentaires (non réalisé à ce jour).

Parmi les enjeux pour le territoire intercommunal, le confortement de l'offre existante de proximité constituait un élément important, qui avait justifié sa prise en compte lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme avec l'inscription d'une orientation tendant à « identifier le centre-bourg comme pôle d'accueil prioritaire du commerce de proximité » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

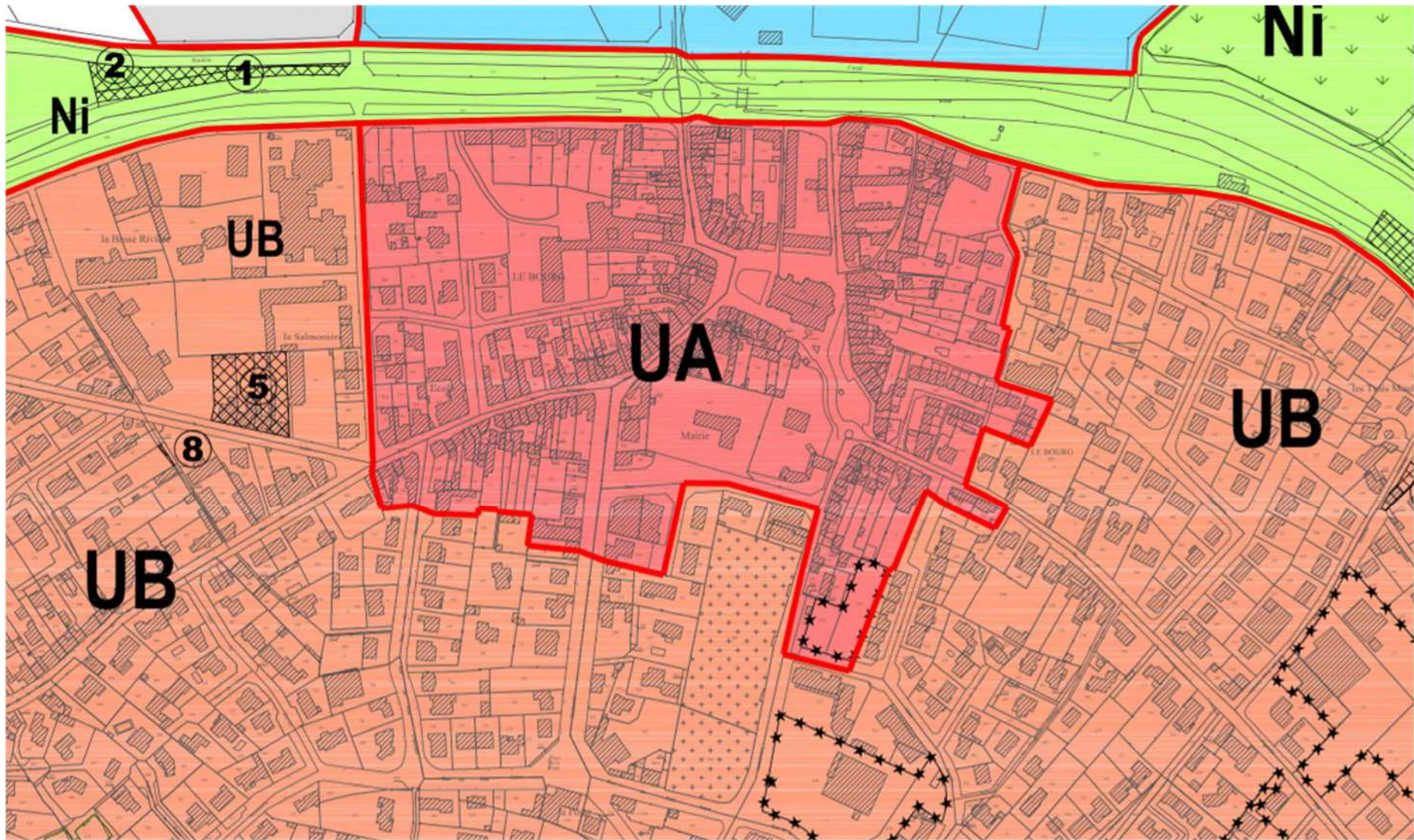
Depuis 2014, la réflexion des élus communaux s'est poursuivie et ils souhaitent profiter de la présente modification pour conforter les dispositifs réglementaires en faveur de la préservation de l'offre commerciale de proximité et de sa diversité.

A cet effet, ils souhaitent intégrer dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui prévoient que *« le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

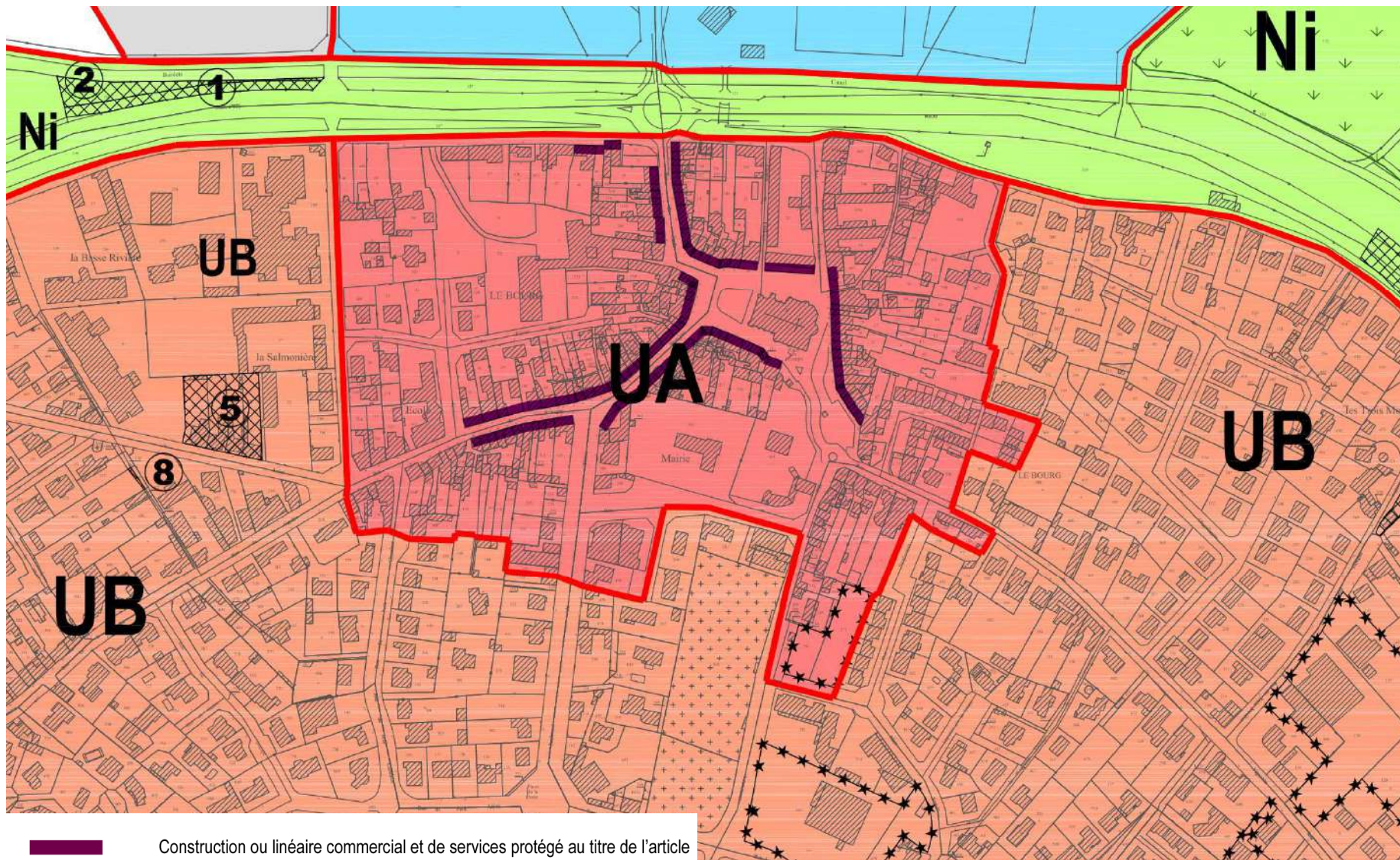
Cet outil doit permettre de s'assurer de la préservation du tissu commercial communal, essentiel au dynamisme de la vie locale et de l'économie du territoire notamment dans le cœur de bourg.

Ainsi, comme exposés sur les extraits présentés ci-après, les documents graphiques du PLU identifient au travers d'une tramage particulier les principaux linéaires commerciaux présents autour de la place de l'Europe et dans les rues adjacentes (rue de Bretagne, rue du Stade, rue de Basse Rivière), qui constituent le cœur de la vie commerciale de la commune.

Extrait du plan de zonage avant modification n°1 - Cœur de bourg



Extrait du plan de zonage après modification n°1 - Cœur de bourg



Le règlement écrit est complété, dans l'article 2 de la zone concernée (zone UA), par un paragraphe définissant les prescriptions de nature à permettre à la commune d'atteindre les objectifs de préservation fixés :

« Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » vers l'habitation est interdit.

L'objectif principal poursuivi au travers de cette disposition est d'éviter la transformation d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services vers l'habitation, changement de destination qui induirait la disparition de la façade/vitrine commerciale et remettrait fortement en cause toute possibilité de retour d'une activité commerciale même à long terme.

5 – OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DE LA ROBINIÈRE

1- Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre de la présente procédure de modification est motivée par plusieurs éléments. Ces éléments ont été repris dans la délibération motivée du Conseil communautaire en date du 17 février 2021.

1.1) La nécessité de poursuivre le développement dans les années à venir

Le Plan Local d'Urbanisme de St-Julien de Concelles approuvé le 18 février 2014 établissait une projection de développement jusqu'à l'horizon 2027 (date d'échéance initiale du SCOT1 du Pays du Vignoble Nantais en vigueur lors de l'approbation du PLU).

Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de communes Sèvre et Loire actuellement en cours d'élaboration devrait entrer en vigueur dans le courant de l'année 2024.

L'objectif est donc de permettre à la commune de poursuivre son développement en matière d'habitat entre 2022 (approbation de la modification du PLU programmé pour fin 2021) et 2024 (entrée en vigueur du PLUi).

1.1.1 Analyse de la production de logements durant les années passées

Au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de St-Julien de Concelles avait défini un objectif de production de 850 logements jusqu'en 2027 soit un rythme moyen de construction de 65 logements par an.

Les données dont dispose la Communauté de communes montrent que la dynamique de construction depuis l'entrée en vigueur du PLU reste soutenue et que la commune a globalement atteint voire dépassé les objectifs définis.

Livraison de logements depuis l'entrée en vigueur du PLU (mars 2014)						
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
19 ¹	41 ¹	164 ²	149 ²	55 ²	34 ²	84 ²

¹ Données sit@del; ² Données CCSL

Entre 2014 et 2020, 546 logements ont été autorisés sur le territoire de St-Julien de Concelles soit un rythme moyen de 78 logements par an. Parmi ces logements, une part non négligeable a été réalisée au sein des espaces urbanisés de la commune.

Ces chiffres confirment la forte attractivité du territoire communal liée notamment à sa proximité avec l'agglomération nantaise.

1.1.2. Rappel des objectifs de création de logements définis par les documents de portée supérieure

Le SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 fixe un objectif indicatif de production de l'ordre de 756 logements pour St-Julien de Concelles soit 56 à 62 logements par an en moyenne.

Au sein du SCOT2, St-Julien de Concelles est identifié comme pôle d'équilibre du territoire.

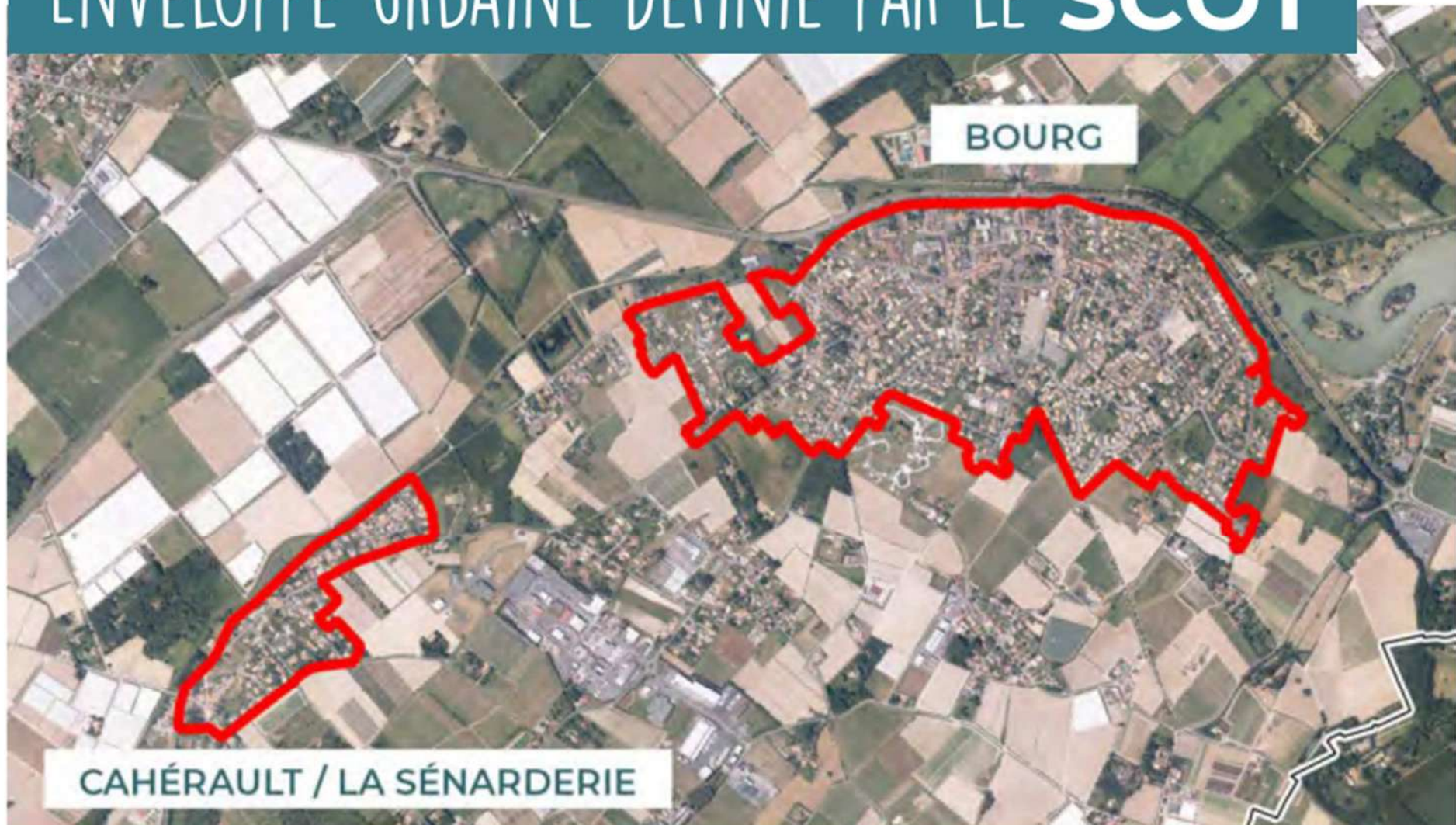
Extrait du DOO du SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais

	CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (lgt/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	65
		La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
		Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22
		St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV	Vallet	1 056	40%	25	25
	CCVC	Vioillevigne	504	30%	20	18
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CCSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
	Sous-total	7 188			213	
	Surface avec équipements structurants					255
intermédiaire	CCVC	Boussay	252	25%	18	11
	CCV	La Chapelle-Houlin	276	25%	18	12
	CCSMG	Château-Thébaud	312	25%	18	13
	CCLD	Le Landreau	276	25%	18	12
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252	25%	18	11
	CCV	Le Pallet	264	30%	18	10
	CCVC	Remouillé	168	25%	18	7
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
		Sous-total	2 160			92
	Surface avec équipements structurants					103
proximité	CCLD	Barbechat	120	25%	14	6
	CCV	La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
	CCVC	Monnières	192	25%	14	10
	CCV	Mouzillon	228	25%	14	12
	CCVC	La Planche	228	25%	14	12
	CCV	La Regrippière	132	25%	14	7
	CCLD	La Remaudière (*)	132	25%	14	7
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	25%	14	6
	Sous-total	1 272			66	
	Surface avec équipements structurants					72
	SCoT	10 620	32%	19,4	371	
	Surface avec équipements structurants					430

Ces objectifs de production de logements ont été repris au sein du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Sèvre et Loire 2019-2024.

Il est rappelé que ces objectifs de production sont indicatifs et que leur dépassement est autorisé par le SCOT2 dans la mesure où ils ne conduisent pas à une consommation d'espaces supplémentaires par rapport à l'enveloppe urbaine définie. Pour St-Julien de Concelles, la consommation d'espaces maximale admise par le SCOT est de 26 ha au-delà de l'enveloppe urbaine dont le périmètre est rappelé ci-après.

ENVELOPPE URBAINE DÉFINIE PAR LE SCOT



Extrait du carnet du logement réalisé par la CCSL pour Saint-Julien de Concelles

1.1.3. Définition des besoins en logements pour la période 2022-2024

Au vu des éléments présentés ci-avant, il est envisagé de maintenir l'objectif de production de 65 logements par an défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

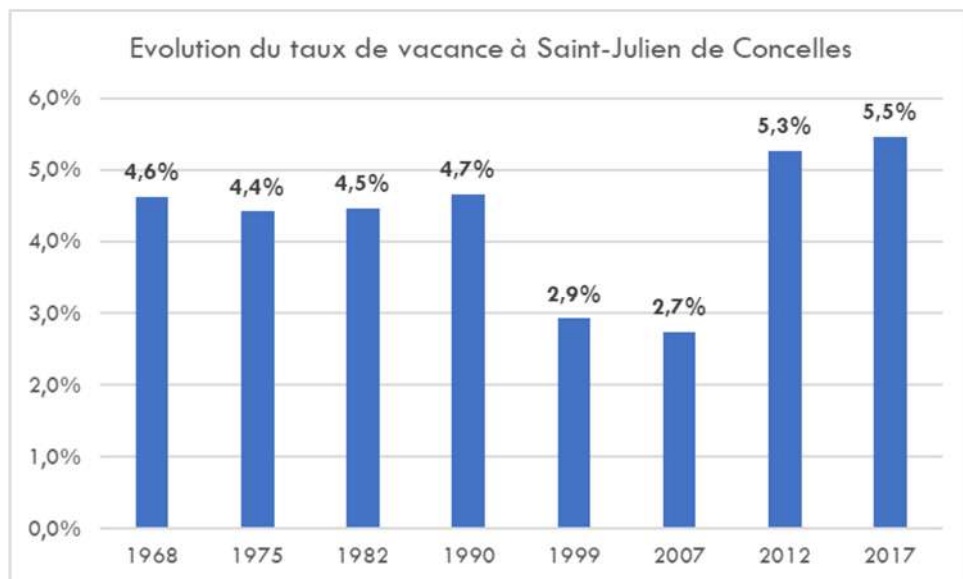
Cet objectif est cohérent avec le rythme de construction observé sur le territoire depuis l'entrée en vigueur du PLU et son attractivité et est compatible avec les objectifs définis par le SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais (repris par le PLH de la CCSL).

Entre 2022 et 2024, le P.L.U. doit donc rester en capacité de permettre la création de 195 logements (65 logements par an pendant 3 ans).

1.2) Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones ouvertes à l'urbanisation

L'analyse doit déterminer de quelle manière les espaces urbanisés du territoire (y compris au-delà de l'enveloppe urbaine du SCOT2) hors de tout secteur susceptible de présenter des enjeux agricoles ou naturels et les zones actuellement ouvertes à l'urbanisation (zones 1AUh) peuvent répondre aux besoins en logements de la commune entre 2022 et 2024.

1.2.1 Les potentialités du parc de logements vacants



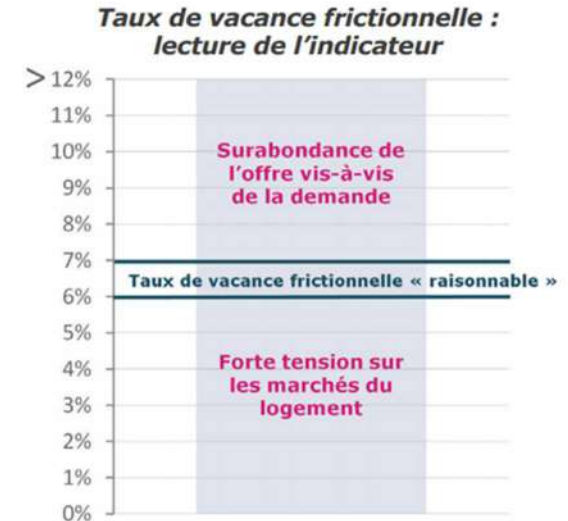
Source : INSEE, RGP2017

Sur St Julien de Concelles, le taux de vacance représente 5,5% du parc global de logements et est relativement stable depuis 2012. En 2017, 160 logements vacants sont recensés sur la commune.

Il convient de préciser qu'en matière de vacance, il est généralement admis qu'un taux « raisonnable » de vacance est situé entre 6 et 7%, seuil permettant d'assurer à la fois la fluidité des parcours résidentiels (rotation des ménages) et l'entretien du parc de logements (réhabilitation, travaux de mise aux normes, etc.). Il s'agit d'une vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle » essentiellement.

NB : pour information, le taux de vacance s'établit à 5,7% sur le département et à 5,3% sur la Communauté de communes Sèvre et Loire.

S'il a connu une augmentation durant les 10 dernières années, le taux de vacance communal reste donc globalement dans la « normale » et ne constitue pas un véritable potentiel pour répondre aux besoins en logements sur la commune durant les prochaines années.



1.2.2. Les potentialités au sein des espaces urbanisés de la commune ou dans les zones ouvertes à l'urbanisation

La définition des potentialités de densification ou mutation des espaces urbanisés ou des zones ouvertes à l'urbanisation de Saint Julien de Concelles est basée sur une analyse en trois temps réalisée par la Communauté de communes et prenant en compte :

- *Les projets autorisés dont la réalisation sera effective sur le court terme (avant 2024)*

Ces projets concernent :

- ⇒ L'aménagement du secteur de la Petite Courbe de la ZAC multisites qui devrait permettre la création de 87 logements entre 2022 et 2024 soit 29 logements par an en moyenne,
- ⇒ Les permis d'aménager actuellement autorisés d'une capacité inférieure à 10 logements dont la réalisation est étalée dans le temps et pour lesquels 2 logements resteront à réaliser entre 2022 et 2024 (2 logements en 2022).

- *Les gisements fonciers réalisables à court terme (d'ici 2024)*

L'analyse des gisements fonciers au sein des espaces urbanisés est exposée sur la cartographie ci-après et présente les possibilités de densification hors zone 1AU et secteurs OAP.

Elle a permis d'évaluer la possibilité de création de 114 logements entre 2021 et 2026 soit une moyenne de 19 logements par an. Il existe peu de visibilité concernant le calendrier de réalisation de logements dans ces gisements mais ce chiffre paraît globalement cohérent avec les tendances observées depuis 2015, qui montrent la réalisation de 27 logements par an en moyenne en « diffus ».

En retenant le chiffre moyen de 19 logements par an, les gisements fonciers pourraient permettre la création de 57 logements entre 2022 et 2024.

septembre 2020

Gisements fonciers

Gisements conservés après atelier

- court terme : faisabilité simple
- long terme
- moyen terme

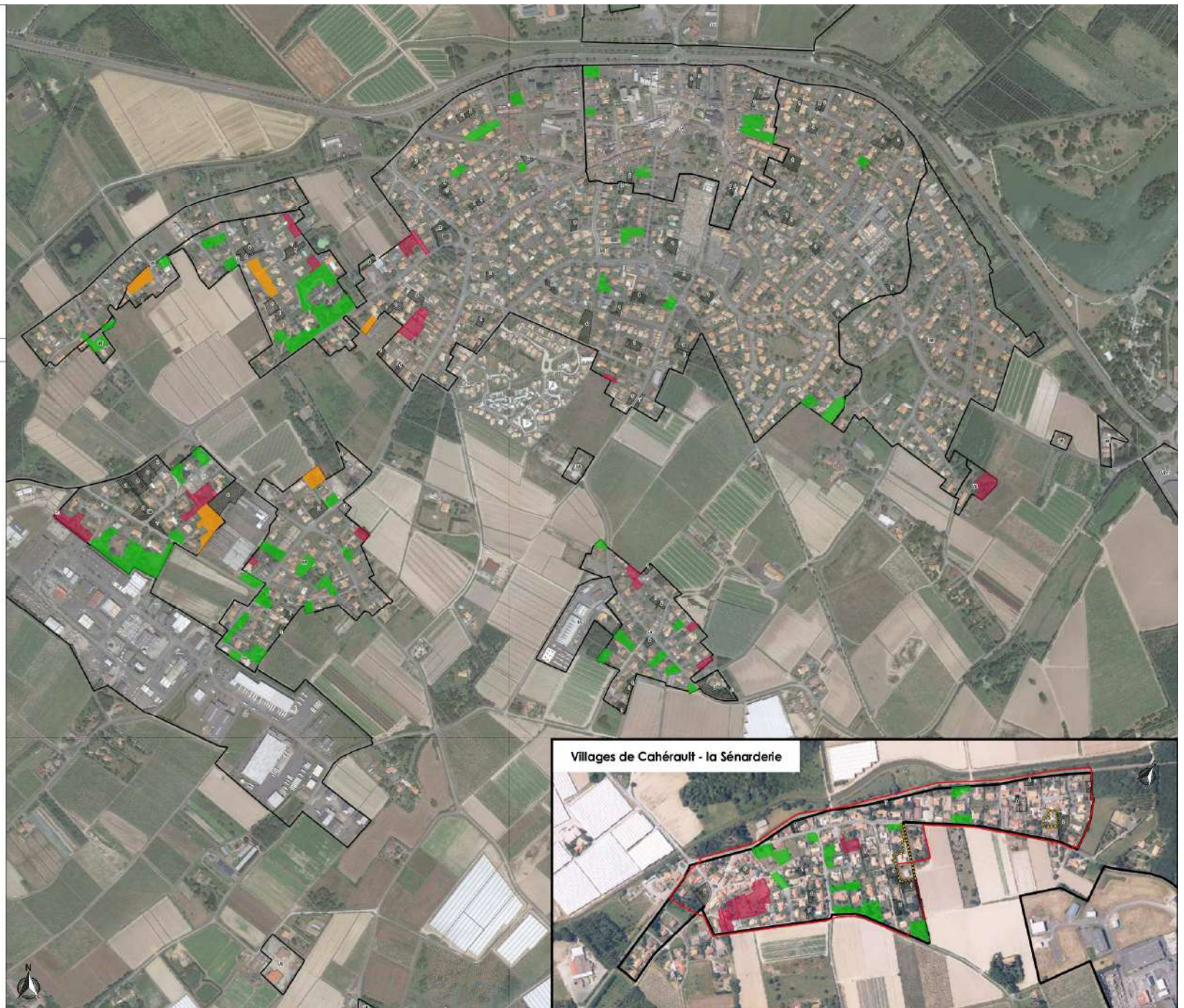
Gisements supprimés après atelier

- 1. Pas d'accès
- 2. construction existante
- 3. projet en cours
- 4. espace naturel ou agricole
- 5. configuration du terrain

STATISTIQUES GISEMENTS SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

surface total gisements	96,734 ha
Intégration des données	
Surface autorisée par le Comité des données	33,9 ha
Surface des gisements après concertation	486 ha
Surface de construction globale	115,8 ha
Après atelier : élus	
Surface conservée	11,3 ha
1. court terme	1,4 ha
2. court terme : faisabilité simple	2,7 ha
3. projet en cours de réalisation	0,9 ha
4. espace naturel ou agricole	0,9 ha
5. configuration du terrain	0,4 ha
Gisements dans les secteurs CUP	0,4 ha
Surface supprimée	85,4 ha
Potentialité à court terme	0,7 ha
Potentialité à moyen terme	1,0 ha
Potentialité à long terme	2,3 ha
44	
Objectif SCOT : 100 logements / ha	
Sur un potentiel global de	177 logements

1:2750



- *Les autres potentialités réalisables à plus long terme (après 2024)*
Ces potentialités intègrent à la fois des opérations de densification mais également des zones ouvertes à l'urbanisation :
 - 2 opérations en cours de définition dans le bourg pour la création de 21 logements mais dont la réalisation ne devrait pas intervenir à court terme (post-2024 plus probablement)
 - Les gisements fonciers aménageables à moyen et long terme représentant un potentiel d'environ 100 logements,
 - Le secteur de la Meslerie de la ZAC multisites (88 logements) dont la réalisation est actuellement bloquée dans l'attente d'un jugement destiné à résoudre un conflit entre aménageurs potentiels. Même dans l'hypothèse d'une résolution rapide, la livraison des logements ne devrait pas intervenir avant 2024,
 - Le secteur de Port Egaud de la ZAC multisites dont l'aménagement est suspendu en raison de sa localisation en grande partie en zone inondable et dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI Loire Amont actuellement en cours,
 - Le secteur OAP des 3 Moulins dont une partie reste à aménager (14 logements) mais dont la réalisation est compromise à court terme au regard de la complexité foncière de l'opération,
 - Le secteur OAP de la Gare (25 logements) défini sur le site de Lidl dont le déplacement potentiel ne devrait pas intervenir avant quelques années,
 - Le secteur OAP Marc Seguin (5 logements) pour lequel aucun projet n'est actuellement en cours d'étude mais dont la réalisation pourrait s'envisager à moyen terme,
 - Le secteur OAP du Gué au Voyer (92 logements) dont l'aménagement est remis en cause à court terme en raison d'une problématique de rétention foncière.

L'aménagement des différents secteurs sera confirmé ou infirmé dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours d'élaboration mais n'interviendra pas avant 2024.

1.2.3 Synthèse

Le tableau ci-dessous synthétise les potentialités d'urbanisation réalisables à court terme (d'ici 2024) au sein des espaces urbanisés et dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

	2022	2023	2024
ZAC Petite Courbe	29	29	29
Individuels diffus (gisements fonciers)	19	19	19
PA autorisés <10 logements	2		
TOTAL	50	48	48

Ce tableau fait apparaître un potentiel de construction évalué à 146 logements entre 2022 et 2024, inférieur au besoin de 195 logements retenu durant la même période pour satisfaire aux objectifs du P.A.D.D. (65 logements par an).

1.3) Conclusion : la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière

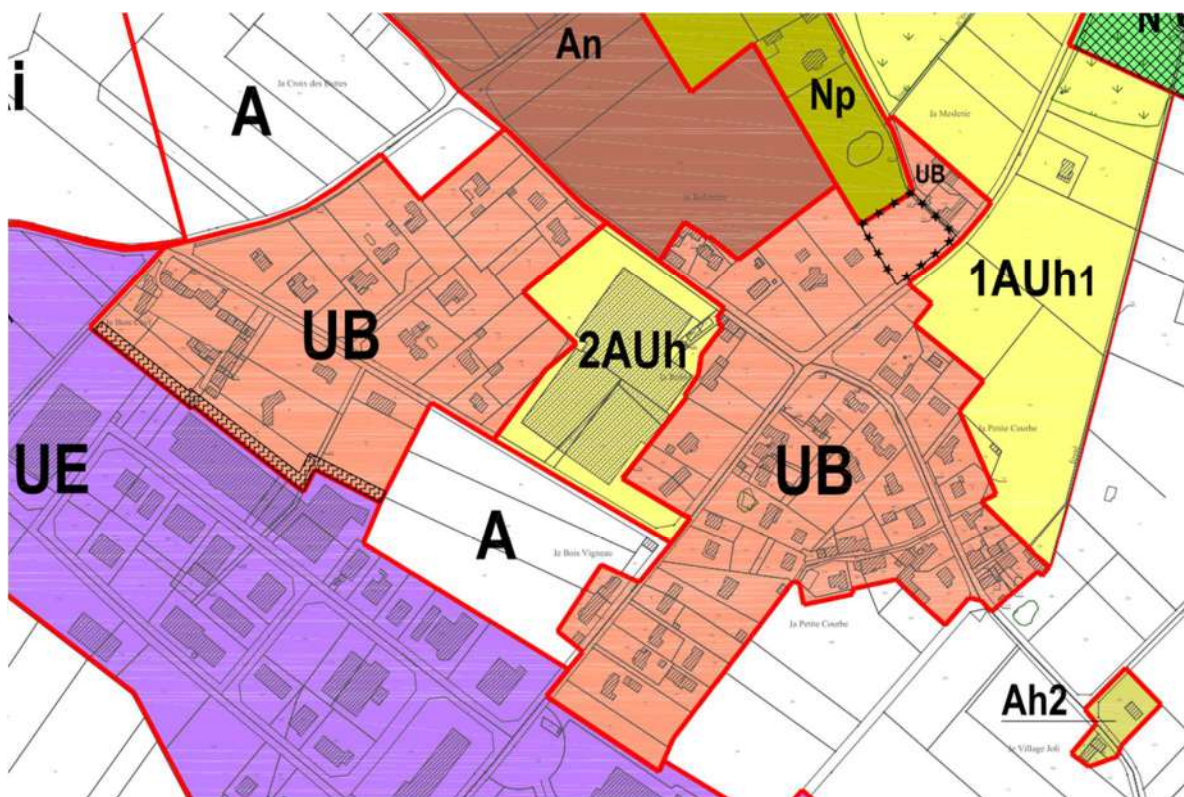
L'aménagement de la zone 2AUh de la Robinière, suite à son ouverture à l'urbanisation, permettrait de compléter l'offre en logements à court terme de la commune pour atteindre le besoin de 195 logements évalué précédemment.

Le projet prévoit en effet la réalisation potentielle de 56 logements sur une surface de 2,3 ha (soit 24 logements/ha) parmi lesquels 41% de logements aidés. Ce programme serait en cohérence avec les objectifs de densité et de mixité du SCoT2 et du PLH de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Ainsi, en permettant la production d'environ 19 logements supplémentaires par an entre 2022 et 2024, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière permettrait de répondre aux objectifs de production de logements définis dans le PLU** (65 logements par an).

Il convient par ailleurs de préciser que l'aménagement de ce secteur ne conduira pas à une artificialisation d'espaces naturels et agricoles puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement mené sur le site de la jardinerie de la Robinière, site déjà quasiment entièrement artificialisé et localisé au cœur d'espaces urbanisés et classés en zone UB au sein du PLU de Saint-Julien de Concelles.

Extrait des documents graphiques du PLU de Saint-Julien de Concelles autour de la zone 2AUh de la Robinière



2- Caractéristiques et enjeux du site d'urbanisation

2.1 Localisation de la zone de la Robinière sur le territoire de St-Julien de Concelles

La zone 2AUh de la Robinière est localisée au sud-ouest du bourg de St-Julien de Concelles.

Elle est plus particulièrement située :

- au cœur des espaces urbanisés liant entre eux les secteurs de la Robinière, de la Petite Courbe et du Bois Vigneau,
- entre la RD 104 au nord (route du Fleuve) et la rue de la Clairière au sud.

L'agglomération de St-Julien de Concelles doit à terme relier ce secteur au travers de l'aménagement des secteurs de la Meslerie et de la Petite Courbe programmé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites.

La zone 2AUh couvre une superficie d'environ 2,3 ha.

2.2) Etat initial du site

2.2.1 Caractéristiques et occupation du sol

La zone 2AUh est actuellement occupée pour la majorité de sa surface (près de 60%) par des constructions rattachées à une jardinerie (bâtiments de vente et serres).

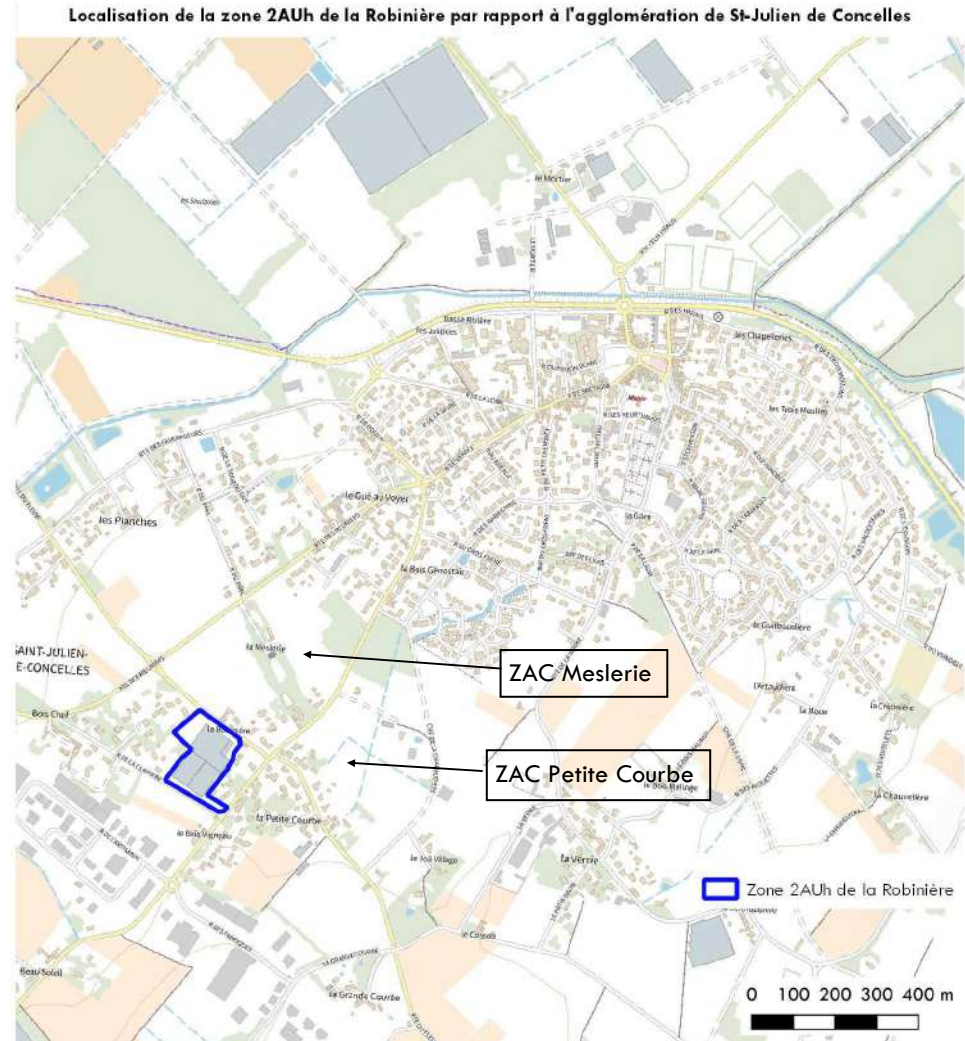
Le reste du secteur est occupé :

- par des espaces périphériques liés à la jardinerie (espace de stockage extérieur, espaces de stationnement, accès),
- par un espace enherbé au nord-ouest couvrant une surface d'environ 1800m².

Le site recense peu d'éléments de végétation haute hormis quelques arbustes et arbres de faible hauteur.

L'occupation des sols est décrite sur la cartographie présentée en page suivante.

Il est précisé également que les parcelles à ouvrir à l'urbanisation ne font, du fait de leur usage actuel, l'objet d'aucun valorisation agricole (RGP 2019). Elles ne sont pas non plus concernées par un parcellaire AOC viticole. Aucune parcelle AOC n'est localisée à proximité immédiate du site.





2.2.2 Relief

Le secteur est caractérisé par une absence de relief et des pentes moyennes inférieures à 1% d'est en ouest et du nord au sud.

2.2.3 Hydrographie

Le secteur est localisé à l'écart de tout cours d'eau tel qu'issu du référentiel unique d'appui réglementaire cours d'eau fourni par la Préfecture de Loire-Atlantique.

Le cours d'eau le plus proche inventorié est un petit affluent du canal des Bardets localisé à environ 400 mètres, à l'ouest et en aval du site d'urbanisation.

2.2.4 Paysages

La carte d'analyse paysagère du territoire de St-Julien de Concelles issue du rapport de présentation du PLU est présentée sur la page ci-contre.

Elle montre que le site de la jardinerie de la Robinière est localisé au sein d'un secteur construit situé à l'amorce du plateau viticole, qui s'étend sur une large partie est du territoire communal.

Concernant le paysage du coteau viticole, le rapport de présentation exposait que :

« De même que le Val, le paysage du plateau est en profonde et rapide mutation, subie plutôt qu'organisée. Le mitage résidentiel le long des nombreux chemins engendre un paysage illisible où le promeneur se sent perdu. Le regard ne peut pas se reposer sur un paysage agricole facile à appréhender, il est sans cesse attiré par une construction étrangère à ce paysage. C'est un paysage souvent confus et déstructuré.

Restent quelques éléments de repère qu'il sera important de garder et de valoriser: Chapelle de Saint-Barthélémy, Moulin de Tuloup, allées de cèdres ou de pins repérant les anciens domaines et châteaux viticoles (La Meslerie, le Bois Adam). Bosquets, bois et coupures vertes seront nécessaires à sauvegarder évitant ainsi un étalement sans forme de l'urbanisation qu'elle soit résidentielle, agricole ou industrielle.

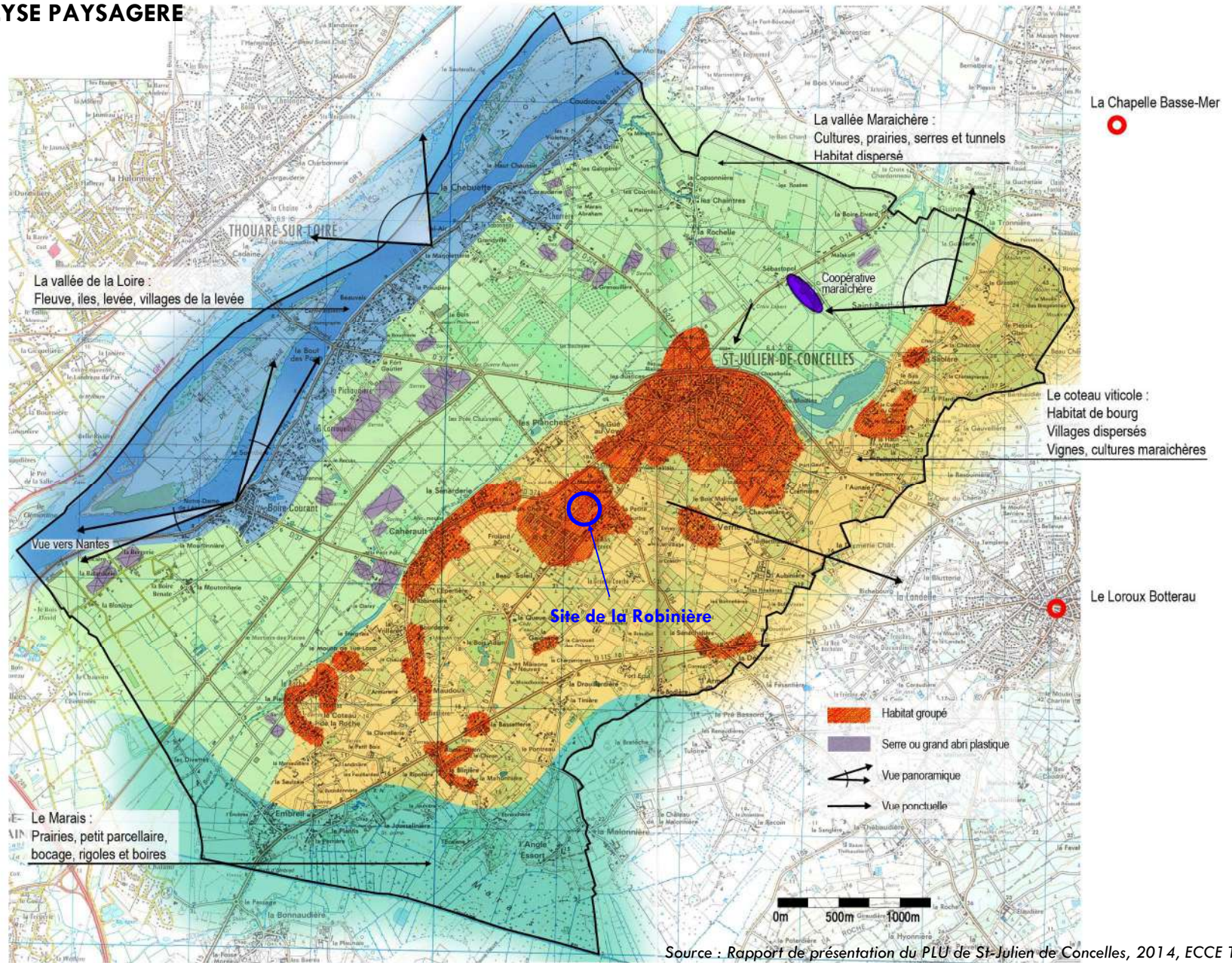
Entre le val et le plateau, une ligne de relief sensible partage et relie à la fois ces 2 unités paysagères. Elle est occupée par une urbanisation « en balcon » qui tend à s'étirer tout le long de cette ligne, réduisant les coupures vertes, et gommant le relief. La végétation du canal des Bardets au pied du coteau masque cette urbanisation linéaire »

Le secteur de la Robinière est localisé au cœur d'un ensemble bâti situé au sommet de la ligne de relief sensible décrit à la fin du paragraphe précédent et séparant le val du plateau.

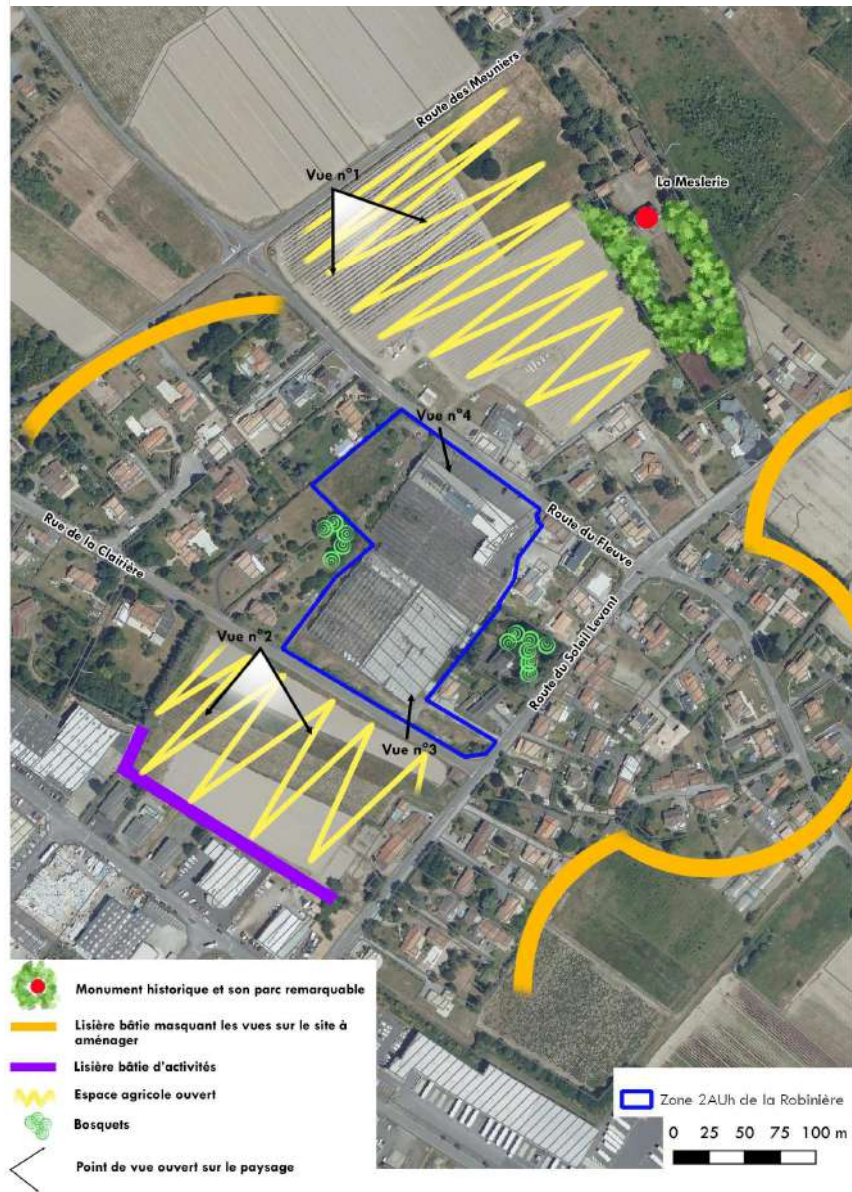
Le paysage périphérique du secteur traduit bien la confusion décrite précédemment et caractérisant le paysage général du coteau viticole.

On y retrouve en effet une forte diversité d'usage et d'occupation des sols mêlant de manière imbriquée habitat, activités économiques importantes (avec la présence de la zone d'activités de Beausoleil au sud), maraîchage et vignes.

CARTE D'ANALYSE PAYSAGERE



CONTEXTE PAYSAGER AUX ABORDS DU SITE



La cartographie ci-contre resitue le site de la Robinière dans le contexte paysager périphérique proche.

Considérant sa localisation au cœur d'un espace d'ores et déjà fortement bâti, le secteur à aménager reste très peu perceptible dans le grand paysage. Les habitations avoisinantes accompagnées de leur végétation constituent un masque dans le paysage lointain perçu depuis l'est et l'ouest. Au sud, la zone d'activités de Beausoleil joue un rôle identique, les volumes d'activités masquant le secteur de la Robinière.

La perception est en revanche différente depuis le nord et tout particulièrement depuis la route des Meuniers où se dégage un paysage maraîcher ouvert, protégé dans le cadre du PLU. Depuis cet axe routier, le relief contribue à un échelonnement de l'urbanisation dans la pente et rend les bâtiments de la jardinerie visibles malgré la présence de la végétation haute des parcelles voisines. Depuis ce même point de vue, le parc remarquable de la gentilhommière de la Meslerie (monument historique) est également visible. Il existe un enjeu fort de covisibilités depuis la route des Meuniers entre l'ensemble patrimonial bâti et paysager et le site à aménager, enjeu à intégrer dans la réflexion d'aménagement (cf. *vue n°1* en page suivante).

Aux abords immédiats du site, on peut identifier au sud, un espace agricole ouvert révélant depuis la rue de la Clairière la lisière des bâtiments de la zone d'activités de Beausoleil à peine masquée par quelques arbres (cf. *vue n°2*). Depuis ce même axe, les vues sur les arrières de la jardinerie sont peu valorisantes (serres désormais inexploitées, déchets végétaux, etc.). (cf. *vue n°3*).

A l'inverse, les vues depuis la route du Fleuve sur la façade commerciale du bâtiment sont plus valorisantes malgré la présence des stationnements sur le premier plan. La route du Fleuve, bien que route départementale conserve un profil rural avec la présence d'accotements enherbés sur la majeure partie de son tracé. Au droit du site, les vues sur le bâtiment sont ouvertes avec une limite entre l'espace public et l'espace privé marquée par l'implantation d'une barrière en bois ajourée cohérente avec les caractéristiques de la RD (cf. *vue n°4*).

A noter également la présence de petits bosquets boisés rattachés à des jardins privés en pourtour du site.

Vue n°1 - Vue depuis la route des Meuniers



Vue n°2 - Vue sur la lisère d'activité depuis la rue de la Clairière



Vue n°4 - Vue sur la jardinerie depuis la route du Fleuve



Vue n°3 - Entrée du site depuis la rue de la Clairière



2.2.5 Risques et nuisances

Suivant les données issues du site Georisques et du Dossier Départementale des Risques Majeurs, le territoire de St-Julien de Concelles est concerné par :

- ◆ un risque « tempête » qui affecte l'ensemble du territoire départemental,
- ◆ un risque sismique d'aléa modéré sur l'ensemble de la commune,
- ◆ un risque de retrait-gonflement des argiles allant de faible à moyen (nouvelle cartographie au 1^{er} janvier 2020). Le secteur 2AUh de la Robinière est plus spécifiquement concerné par un risque d'aléa faible,
- ◆ Un risque de potentiel fort concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal.
- ◆ Un risque d'inondation, la commune étant concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001 et mis en révision le 17 septembre 2019. Ce risque affecte une large partie nord-ouest du territoire communal. Le secteur 2AUh de la Robinière est toutefois localisé hors de la zone inondable.

Le territoire communal n'est pas concerné par un risque technologique tel que risque industriel, risque de rupture de barrage ou risque de transports de matières dangereuses.

Aucun secteur d'information sur les sols n'est par ailleurs identifié sur le territoire communal.

La base de données BASOL qui établit un inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués identifie 2 sites sur la commune, ceux-ci étant localisés dans le bourg de St-Julien de Concelles et donc à l'écart du secteur de la Robinière.

La base de données BASIAS portant sur les anciens sites industriels n'identifie aucune activité ou ancienne activité à proximité immédiate.

Aucune donnée n'existe concernant la pollution potentielle du site du fait des activités présentes et passées. Ce risque de pollution paraît toutefois faible au regard de la nature des activités pratiquées (notamment cultures hors sol).

En matière de nuisances, il convient de relever la présence de la zone d'activités de Beausoleil au sud du secteur 2AUh de la Robinière, à environ 150 mètres des limites du site d'urbanisation. Les activités les plus proches sont constituées d'entreprises du secteur du bâtiment, d'une concession automobile et d'une entreprise spécialisée dans les emballages.

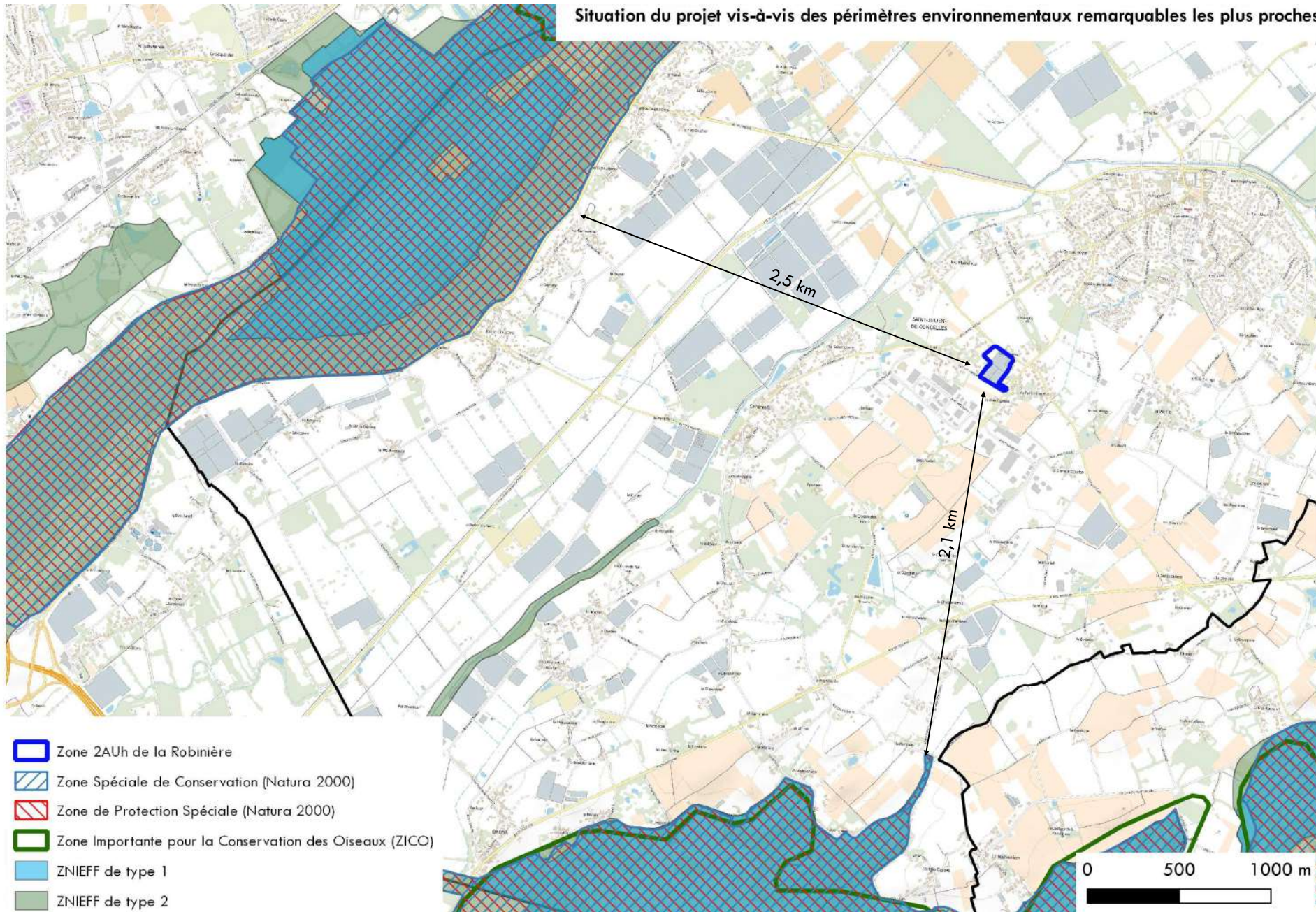
Des nuisances notamment sonores peuvent également exister du fait de la circulation sur la RD104 qui constitue l'un des liens routiers entre le plateau viticole et la vallée maraîchère. Cette voie n'est toutefois pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, qui, sur la commune, concerne la RD 215, la RD 37, la RD115 et la RD 751 (arrêté préfectoral du 5 novembre 2020).

2.2.6 Milieux naturels et biodiversité

Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

Situation du projet vis-à-vis des périmètres environnementaux remarquables les plus proches



- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200622 et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5212002 « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS DE CE ET ZONES ADJACENTES » située à environ 2,5 km au nord-ouest du site de la Robinière,
- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5202009 et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5212001 « MARAIS DE GOULAINÉ » située à environ 2,1 km au sud du site de la Robinière.

Ces deux ensembles environnementaux sont également concernés par des ZNIEFF et ZICO.

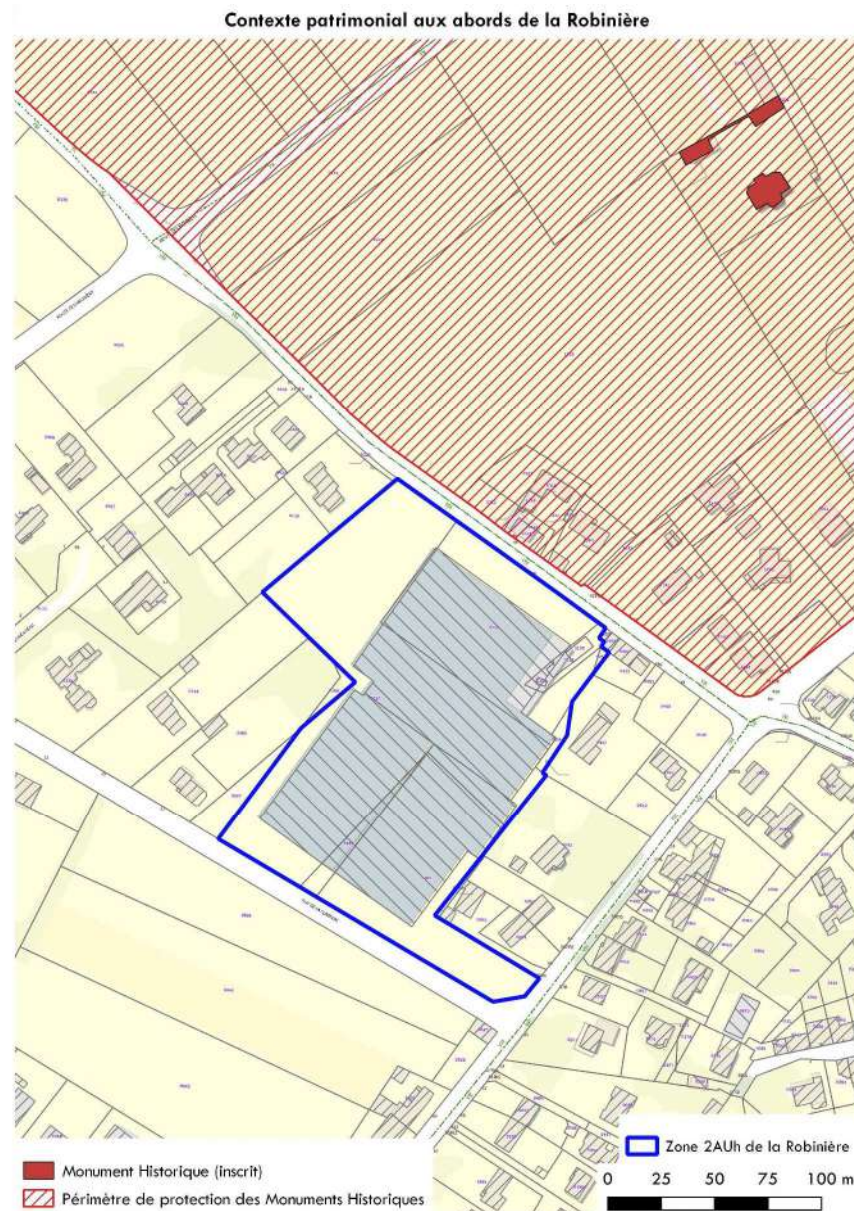
Le Schéma Régional de Cohérence Environnementale n'identifie par ailleurs aucun élément rattaché à la Trame Verte et Bleue régionale au droit ou à proximité du site à aménager. L'élément identifié le plus proche correspond au canal des Bardets localisé à environ 700mètres à l'ouest du site de la Robinière, élément par ailleurs identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

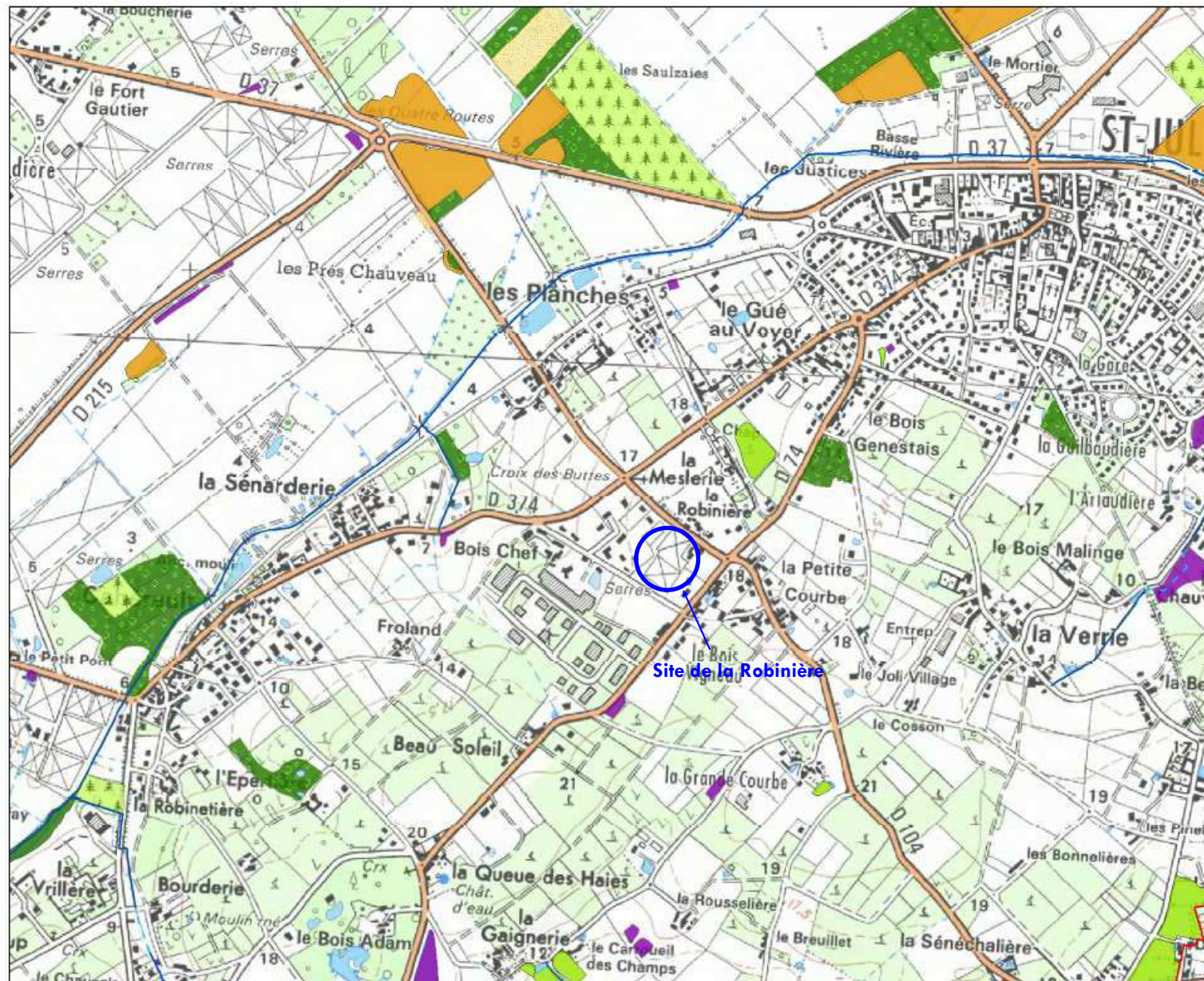
Enfin, l'inventaire des zones humides réalisé sur l'ensemble du territoire parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2014 n'identifie pas de zones humides sur ou à proximité immédiate du secteur (cf. carte en page suivante). Il est précisé qu'aucune étude plus approfondie concernant la présence de zones humides n'a été réalisée au droit et sur les parcelles concernées par le projet (arrêté du 24 juin 2008). Cependant, au regard de l'occupation du sol actuelle de la parcelle, construite ou aménagée sur une large partie de sa surface, les enjeux paraissent faibles.

2.2.7 Patrimoine

Le secteur de la Robinière n'intercepte aucun périmètre de protection du patrimoine identifié sur le territoire communal (site classé ou inscrit, périmètre de protection des monuments historiques, zone de présomption de prescriptions archéologiques).

Il convient cependant de noter que le périmètre de protection de la gentilhomnière de la Meslerie longe la RD104, au nord du secteur à aménager.



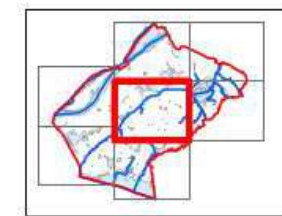


Légende

- Limite communale
- Ouvrage hydraulique
- Tronçons hydrographiques
 - Tronçons busés
 - Tronçons calibrés, douves et canaux
 - Tronçons naturels
- Zones humides effectives
 - Grands estuaires (Loire)
 - Bordures boisées des cours d'eau
 - Prairies humides herbacées liées aux CE
 - Prairies humides palustres liées aux CE
 - Prairies humides en tête de bassin
 - Zones humides boisées
 - Régions d'étangs
 - Marais de plaine (Marais de Goulaine)
 - Petits lacs, mares, étangs, boires
 - Cultures
 - Prairies amendées
 - Peupleraies
 - Zones humides aménagées diverses



1:10 000



© Copyright - SARL DERVENN - SIG
 © IGN - IGN. Droits réservés, reproduction interdite.
 © DGI Cadastre. Droits réservés, reproduction interdite.
 Réalisation : Bureau d'études DERVENN - Janvier 2013

2.2.8 Desserte et réseaux

La desserte automobile du secteur peut être assurée par :

- la RD 104 (route du Fleuve) au nord,
- la rue de la Clairière au sud.

Le site est localisé à environ 1 à 1,5 km des principaux pôles d'attractivité de la commune générant des déplacements quotidiens (écoles, commerces, etc.).

A ce jour, les axes structurants localisés en pourtour du site et permettant de relier le site de la Robinière au cœur de bourg de St-Julien (notamment la RD74 - route du Soleil Levant) ne sont pas aménagés pour les déplacements doux (piétons, vélos).

Il convient cependant de noter que l'aménagement du site de la Petite Courbe dans le cadre de la ZAC multisites va conduire à la création d'une liaison douce structurante nord sud permettant de relier le secteur habité de la Petite Courbe (auquel est rattaché le secteur de la Robinière) au bourg de St-Julien. Par ailleurs, la commune de St-Julien s'est engagée dans la mise en place d'un plan de déplacements doux dont la mise en œuvre pourrait permettre à terme de connecter le secteur au bourg de St-Julien via des aménagements doux en bordure de la route du Fleuve et de la rue de la Clairière.

En matière de réseaux, le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (alimentation en eau potable, assainissement collectif et électrique) qui longent la RD104.

La station d'épuration de St-Julien de Concelles est de type "boues activées". Elle a été mise en service en 2004.

Ses caractéristiques principales sont :

- Capacité nominale : 6 000 EH (selon arrêté autorisation de rejet)
- Charge hydraulique nominale : 1 500 m³ /j
- Débit de pointe : 160 m³ /h
- Charge organique nominale : 360 kg DBO5 /j
- Filière eau : traitement secondaire
- Filière boue : déshydratation et séchage solaire

D'après les dimensions des ouvrages indiqués par l'exploitant, la capacité effective de la station s'avère être :

- Charge hydraulique nominale : 1 300 m³ /j
- Débit de pointe : 160 m³ /h
- Charge organique nominale : 400 kg DBO5 /j, soit 6 650 EH

Les effluents traités sont rejetés dans la Loire.

Suivant les données disponibles à la CCSL, en 2019 :

- 2221 branchements raccordés,
- Charge organique à 66,2% de la capacité de la station
- Charge hydraulique à 58,3% de la capacité de la station

2.2.9 Situation par rapport au document d'urbanisme actuel et éléments règlementaires à prendre en compte

Le secteur de la Robinière fait actuellement l'objet d'un classement en zone 2AUh couvrant les secteurs « destinés à l'urbanisation à vocation principal d'habitat à long terme. »

Pour cette zone fermée à l'urbanisation, le règlement n'admet que :

- ◆ Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment s'ils doivent permettre d'assurer un niveau de desserte suffisant de la zone en vue de son urbanisation.
- ◆ L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation doit contribuer à permettre la constructibilité de ce secteur.

La commune de St-Julien de Concelles est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais dont la version 2 a été approuvée le 29 juin 2015.

Ce document de portée supérieure au Plan Local d'Urbanisme de la commune est un document global de planification et de prospective à horizon 2030. Il constitue ainsi une référence pour la mise en cohérence des différentes politiques publiques des collectivités.

	CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (lgt/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de Concelles	2 208	34%	22	65
		La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
		Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22
		St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV	Vallet	1 056	40%	25	25
	CCVC	Vieillevigne	504	30%	20	18
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CCSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
		Sous-total	7 188			213

La commune de St-Julien de Concelles constituant un pôle d'équilibre du territoire de l'ancienne Communauté de communes Loire Divatte se voit définir :

- un objectif de densité moyenne de 20 logements/ha. Le PADD du PLU de St-Julien de Concelles définit un objectif plus important de 23 logements/ha en moyenne.
- un objectif de création de 30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. La cartographie de l'enveloppe urbaine de St-Julien de Concelles est présentée ci-avant. Le secteur de la Robinière est localisé hors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT,
- un objectif de création d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve. Le PADD du PLU de St-Julien de Concelles définit quant à lui un « objectif minimal de création de 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve ».

Source : DOO SCOT du Pays du Vignoble Nantais 2

2.2.10 Synthèse des enjeux

Le tableau ci-après synthétise les éléments de diagnostic identifiés sur le site de la Robinière et les enjeux qui en découlent.

Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé au cœur d'un espace bâti à vocation d'habitat devant être à terme connecté à l'urbanisation du bourg de St-Julien	-
Occupation des sols	Site très largement artificialisé (bâtiments, stationnement, accès) et sans vocation agricole	Réaliser une opération de reconversion d'un site commercial vers l'habitat sans consommer d'espace agricole ou naturel
Relief - hydrographie	Absence quasi-complète de relief Un site localisé à l'écart du réseau hydrographique communal	-
Paysage	Une sensibilité paysagère globalement faible avec toutefois un enjeu paysager important lié à la covisibilité du site avec le parc de la gentilhommière de la Meslerie (MH) depuis la route des Meuniers	Veiller à l'intégration des constructions localisées aux abords de la route du Fleuve pour limiter leur impact dans le paysage perçu depuis la route des Meuniers
Risques et nuisances	Un secteur peu concerné par les risques mais potentiellement par des nuisances sonores notamment du fait de la circulation sur la route du Fleuve (RD104)	Créer un aménagement permettant de protéger au mieux les nouveaux habitants des nuisances
Milieux naturels et biodiversité	Pas de sensibilité écologique particulière	-
Patrimoine	Proximité immédiate du périmètre de protection de la gentilhommière de la Meslerie	Intégrer les enjeux de covisibilité vis-à-vis de l'ensemble patrimonial de la Meslerie (enjeux paysagers développés ci-avant)
Desserte et réseaux	Une desserte automobile possible depuis les axes routiers périphériques mais des connexions douces aménagées vers le bourg inexistantes à ce jour Des réseaux existants en périphérie immédiate du site et a priori suffisants.	Organiser la desserte automobile du secteur et réfléchir aux possibilités de connexions douces du nouveau quartier avec le cœur de bourg et les quartiers périphériques
Documents d'urbanisme et autres éléments réglementaires	- Parcelles actuellement classées en zone 2AUh dans le P.L.U. ne permettant pas son urbanisation - Des obligations en matière de densité et de mixité sociale exprimées par le SCOT et par le PLU (PADD)	- Procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone - S'assurer du respect des objectifs de densité et de mixité exprimés dans les documents d'urbanisme

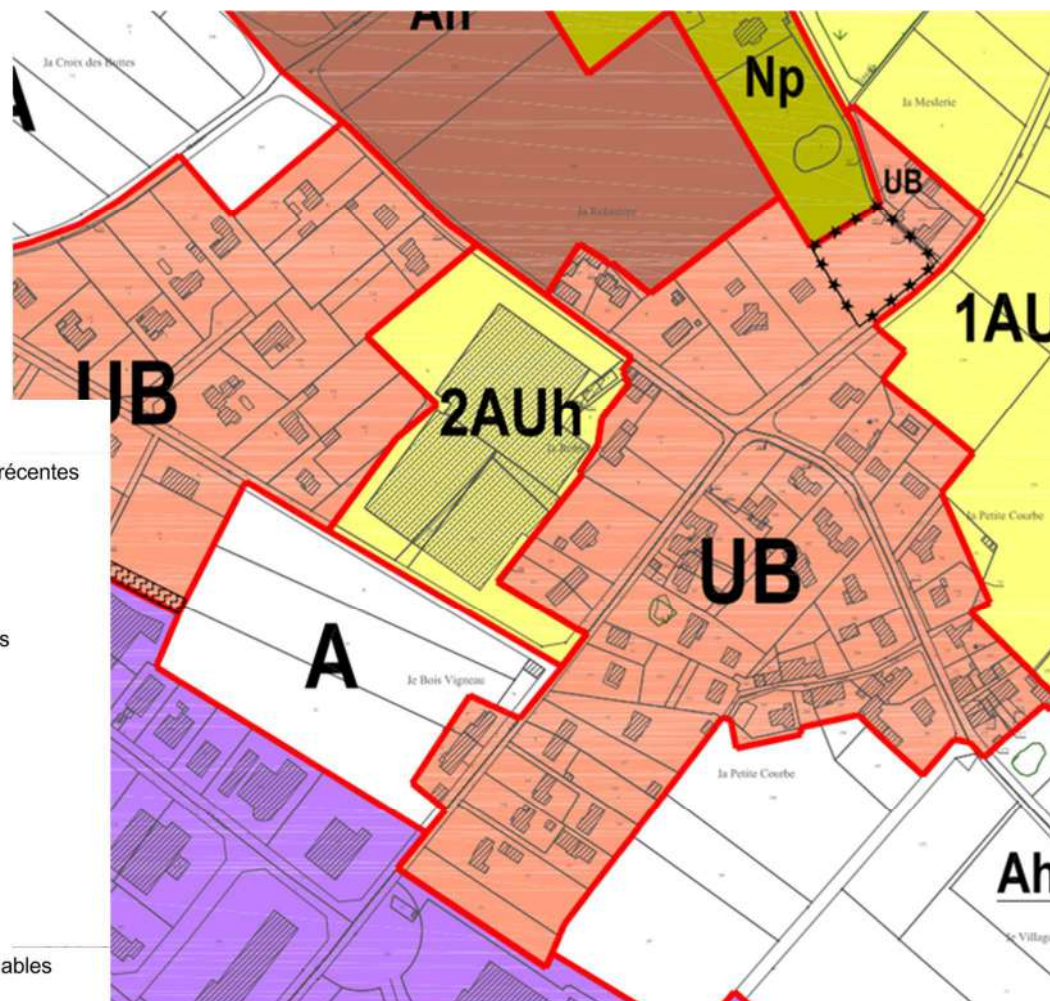
3- Adaptations apportées aux documents règlementaires

Les adaptations apportées aux documents règlementaires doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant quant à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.

3.1) Modifications apportées aux plans de zonage

La zone 2AUh de la Robinière est reclassée en zone 1AUh4 afin de permettre son ouverture à l'urbanisation et de définir les règles spécifiques à l'aménagement de ce secteur (en cohérence avec le règlement des autres zones 1AUh délimitées sur les plans de zonage).

Extrait des plans de zonage avant modification n°1



Les zones urbaines

Zone UB Zone urbaine à vocation principale d'habitat couvrant les extensions récentes de l'agglomération

Zone UE Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Les zones à urbaniser

Zone 1AUh Zone d'urbanisation à court terme à vocation principale d'habitat :
- secteur 1AUh1 : secteur d'urbanisation de la ZAC multi-sites
- secteur 1AUh2 : secteur d'urbanisation du Gué au Voyer
- secteur 1AUh3 : secteur d'urbanisation du Château

Zone 2AUh Zone d'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat

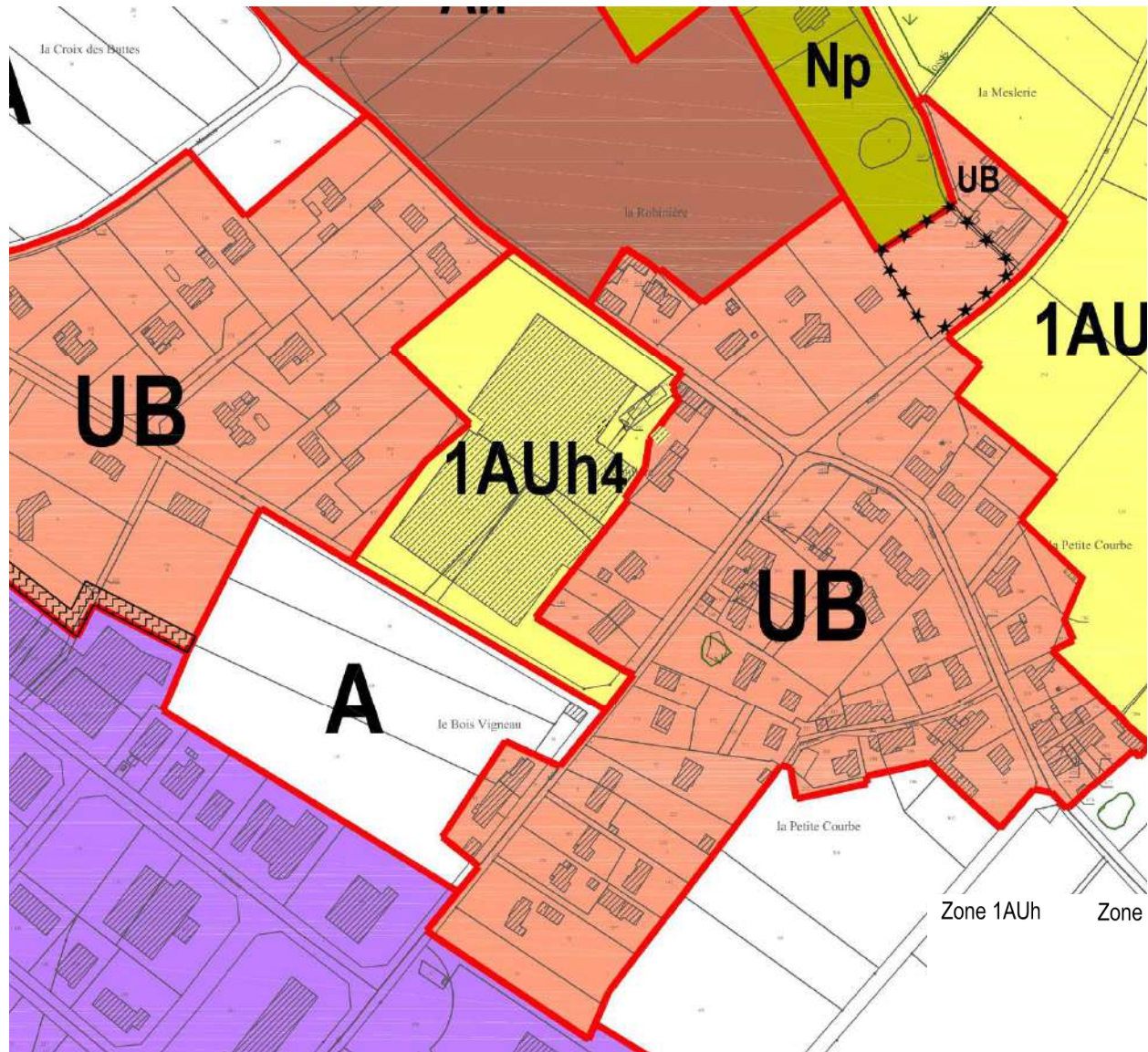
Les zones agricoles et naturelles

Zone A Zone de protection du potentiel agronomique, économique et biologique des sols (zone agricole)

Secteur An Secteur de protection du potentiel agronomique, économique et biologique des sols (zone agricole) strictement inconstructible pour des raisons de protection des paysages

Secteur Np Secteur couvrant les ensembles patrimoniaux et paysagers remarquables du territoire

Extrait des plans de zonage après modification n°1



Zone 1AUh

Zone d'urbanisation à court terme à vocation principale d'habitat :

- secteur 1AUh1 : secteur d'urbanisation de la ZAC multi-sites
- secteur 1AUh2 : secteur d'urbanisation du Gué au Voyer
- secteur 1AUh3 : secteur d'urbanisation du Château
- secteur 1AUh4 : secteur d'urbanisation de la Robinière

3.2) Modifications apportées au règlement

Le règlement de la zone 1AUh est complété pour faire apparaître la nouvelle zone 1AUh4 créée dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.

Les éléments ajoutés au règlement de la zone 1AUh apparaissent en rouge dans le tableau ci-après avec leur justifications.

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>Caractère de la zone (...)</p> <p>Elle est découpée en plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- le secteur 1AUh1 destiné à l'urbanisation des secteurs rattachés à la ZAC mutli-sites dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2009 et son secteur 1AUh1i concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRi de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001,- le secteur 1AUh2 destiné à l'urbanisation du secteur du Gué au Voyer et son secteur 1AUh2i concerné par le risque d'inondation tel qu'identifié par le PPRi de la Loire Amont approuvé le 12 mars 2001,- le secteur 1AUh3 destiné à l'urbanisation du secteur du Château,- le secteur 1AUh4 destiné à l'urbanisation du secteur de la Robinière. <p>(...)</p>	<p>Le règlement identifie le nouveau secteur à urbaniser 1AUh4 défini sur la nouvelle zone à urbaniser de la Robinière.</p>
<p>Article 1AUh1 : Occupations et utilisations du sol interdites Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>
<p>Article 1AUh2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>Article 1AUh3 : Accès et voirie</p> <p>3.1 Accès</p> <p>Définition : C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.</p> <p>Expression de la règle : Tout terrain enclavé est inconstructible. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUh2 et 1AUh2i : La création d'accès, groupés ou non, sur la route des Faucardeurs est interdite.</p> <p>Dispositions particulières applicables au secteur 1AUh4 : La création d'accès directs de parcelles, groupés ou non, sur la route du Fleuve (RD104) est interdite. La création d'accès directs de parcelles sur la rue de la Clairière n'est permise que s'il est établi l'impossibilité de desservir les constructions depuis d'autres voies ou accès existants ou à créer. Dans l'hypothèse où des accès directs sont créés, leur mutualisation devra être recherchée.</p> <p>(...)</p>	<p>Le paragraphe relatif à la création d'accès est complété pour introduire une disposition spécifique pour le secteur 1AUh4 de la Robinière.</p> <p>Cette disposition doit prendre en compte les enjeux de sécurité des usagers des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en interdisant strictement la création d'accès directs de parcelles sur la route du Fleuve, voie départementale, - en limitant très fortement la possibilité de création d'accès directs de parcelles sur la rue de la Clairière, voie communale et en réservant cette possibilité aux seules parcelles pour lesquelles il serait démontré qu'une desserte depuis des voies ou accès existants ou à créer dans le cadre de l'opération n'est pas possible (pour des raisons techniques ou financières). Si la création de tels accès directs devait être envisagée, il est dans tous les cas imposé que ceux-ci soient mutualisés afin de limiter leur nombre en bordure de la rue de la Clairière.

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>Article 1AUh4 : Desserte par les réseaux Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>
<p>Article 1AUh5: Superficie minimale des terrains La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement Il est rappelé que, conformément à l'article 158 de la loi ALUR du 27 mars 2014, toute disposition réglementaire visant à réglementer la superficie minimale des terrains est inapplicable.</p>
<p>Article 1AUh6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...) 	<p>Aucune modification n'est apportée au règlement du PLU. La règle doit permettre d'offrir un maximum de souplesse de favoriser par ce biais l'optimisation du foncier disponible. Précision : le secteur est localisé en bordure de la RD104 et pour partie hors de la zone agglomérée (environ 50 mètres linéaires). Le règlement de voirie départemental prévoit le respect d'une marge de recul inconstructible de 25 mètres pour les zones à urbaniser situées hors des limites de l'agglomération. Toutefois, en concertation avec le conseil départemental, il sera procédé au réaménagement de la route du Fleuve au droit de l'opération afin d'intégrer à terme l'ensemble du nouveau quartier dans la zone agglomérée et ainsi optimiser au mieux le foncier disponible tout en assurant la sécurité des usagers de la voie départementale.</p>
<p>Article 1AUh7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>
<p>Article 1AUh8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>Article 1AUh9: Emprise au sol Secteurs 1AUh1 – non réglementé Secteurs 1AUh2 et 1AUh3 : Les surfaces imperméabilisées supplémentaires à celles des constructions ne devront pas excéder 25% de l'emprise au sol des constructions (habitation, annexes, constructions artisanales, etc.) réalisées sur la parcelle. Les aménagements indispensables à la desserte des constructions (voirie, trottoirs, stationnement) ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage indiqué ci-dessus. Secteur 1AUh4 : Au moins 20% de la superficie de chaque lot ou îlot bâti devra être conservée en surface perméable.</p>	<p>Afin de maîtriser le phénomène d'imperméabilisation du sol, un coefficient d'emprise au sol avait été défini dans le règlement des zones 1AUh, applicable aux zones 1AUh2 et 1AUh3. Pour la zone 1AUh1, il est rappelé que la ZAC multisites gère spécifiquement la question de l'emprise au sol des constructions suivant les enjeux de chaque site. Dans le cadre de la modification, pour le secteur 1AUh4, et toujours dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des lots et îlots bâtis il est proposé la mise en place d'un coefficient de surface perméable, coefficient imposant la préservation d'un pourcentage minimal de la parcelle ou de l'îlot en surface favorable à l'infiltration des eaux de pluie et à la limitation de leur rejet dans les réseaux ou ouvrages publics.</p>
<p>10.1 Généralités Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes... La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>10.2 Hauteur maximale La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder : - soit 10 mètres à l'égout de toiture, - soit 12 mètres à l'acrotère. En cas d'attique, il devra présenter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.</p> <p>Dispositions particulières applicables au secteur 1AUh4 : Les nouvelles constructions ne peuvent excéder : - un gabarit maximal équivalent à R+2 ou R+1+combles, - une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'acrotère. En cas d'attique, il devra présenter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.</p>	<p>Le site de la Robinière est localisé sur le point haut du coteau localisé à la transition entre la vallée maraîchère et le plateau viticole. Le diagnostic a mis en avant la sensibilité paysagère de ce secteur perçu depuis la route des Meuniers. En conséquence, il apparaît nécessaire de limiter le gabarit et/ou la hauteur des nouvelles constructions. Les règles actuelles applicables aux autres secteurs 1AUh permettraient la réalisation d'un étage supplémentaire (jusqu'à 4 niveaux) et contribueraient à accroître la visibilité des nouveaux bâtiments dans le paysage. Les règles définies portent sur : - le gabarit permettant la création de 3 niveaux : rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage ou combles aménagées. - les hauteurs à l'égout du toit ou l'acrotère, en lien avec le gabarit autorisé.</p>

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>Article 1AUh11 : Aspect extérieur - prescriptions architecturales et paysagères (...) 11.4 Clôtures (...) Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4 : Les clôtures doivent contribuer et participer à l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain. En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées : - soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 m, surmonté par des lisses, panneaux, grilles ou barreaudage (ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres) et éventuellement doublée d'une haie, - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m, - soit d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'une haie vive non persistante d'une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. L'utilisation de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est interdite sauf aux conditions cumulatives suivantes : - pour les clôtures implantées sur les limites séparatives, - dans le cadre d'un usage en soubassement de la clôture et à la condition que la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0,60 mètre de hauteur. (...)</p> <p>11.5 Annexes Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh1 : Les bâtiments annexes devront prolonger la construction principale et avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci en prolongeant le volume architectural. Les bâtiments annexes dédiés au stationnement pourront être détachés et/ou réalisés sur un autre terrain que celui accueillant la construction principale. Les autres bâtiments annexes non continus à la construction principale sont interdits. Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh2 et 1AUh3 : Les garages, les annexes et les abris de jardin autorisés doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. L'utilisation de matériaux de démolition et de récupération est interdite. Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh4 : Les annexes et notamment leur toiture doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p>	<p>Pour une large partie, il est décidé de faire application des règles applicables dans les autres zones 1AUh au sein de la nouvelle zone 1AUh4.</p> <p>Concernant les clôtures, il est toutefois décidé d'appliquer à la zone 1AUh4 des règles identiques à celles applicables dans les zones 1AUh2 et 1AUh3. Pour rappel, l'aménagement de la zone 1AUh1 est réalisé dans le cadre de la ZAC multisites. Précision : En rouge apparaît également la modification apportée au règlement concernant les clôtures implantées en limites séparatives et constituées en soubassement de plaques béton (cf. point 1 - Adaptations apportées au règlement écrit).</p> <p>Concernant les annexes, un paragraphe spécifique est créé pour la zone 1AUh4 destinée à imposer que les annexes à l'habitation soit en harmonie avec la construction principale et que cette harmonisation soit notamment réalisée au travers des toitures.</p>

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>11.6 Locaux et équipements techniques Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUh1 et 1AUh4 : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.</p>	<p>Pour les locaux et équipements techniques, il est décidé de faire application de la règle actuellement en vigueur dans la zone 1AUh1 (ZAC multi-sites), qui permet d'assurer l'intégration des éléments techniques des habitations dans leur environnement urbain.</p>
<p>Article 1AUh12: Stationnement 12.1 Principe Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. (...) Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh4 : Les normes suivantes doivent être respectées : - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement, - Pour les autres constructions d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Les places à créer devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et n'intégreront pas les garages éventuels. Pour les logements collectifs ou intermédiaires, le stationnement mutualisé pourra être réalisé dans un garage collectif (type garage enterré ou semi-enterré). - Pour les constructions liées à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. - Pour les autres constructions et installations, il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination. <u>Stationnement deux roues :</u> Pour les opérations de logement collectif, intermédiaire et groupé sera créé un local ou plusieurs locaux destinés au stationnement des véhicules deux roues, intégré ou dans la continuité du volume construit de l'unité de logement. La surface de ces locaux devra être conforme aux réglementations en vigueur. Pour les logements indépendants, un local vélo peut être créé dans le logement.</p>	<p>En matière de stationnement, la règle est définie pour trouver un équilibre entre les besoins de stationnement des constructions et la limitation des emprises dédiées à l'automobile au sein de l'opération et notamment sur les emprises publiques. Il est établi une distinction entre les habitations et les constructions ayant une autre destination et notamment pour les constructions susceptibles d'accueillir du public. Enfin, le règlement prévoit également une règle concernant la création de locaux dédiés aux vélos dans les opérations de logements collectifs, intermédiaires ou groupés.</p>

PLU après modification n°1	Justifications des règles définies
<p>Article 1AUh13: Espaces libres, plantations et espaces boisés classés 13.1 Obligation de planter (...) </p> <p>Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUh4 : Pour les constructions à usage de logements collectifs et pour les équipements publics de superstructure, les aires de stationnement extérieures doivent être paysagées. On plantera au minimum 1 arbre-tige de force 20/25 à la plantation pour 8 places de stationnement. Ces plantations seront à répartir de manière harmonieuse au sein de l'ensemble de l'espace extérieur du terrain. Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par des matériaux perméables).</p> <p>(...)</p>	<p>Le règlement de la zone 1AUh est complété par un paragraphe imposant certaines normes dans l'aménagement des espaces de stationnement groupés notamment pour imposer la plantation d'arbres permettant de renforcer le caractère paysager du quartier. Cette règle est reprise de celle de la zone 1AUh1 couvrant la ZAC multi-sites.</p>
<p>Article 1AUh14: Coefficient d'occupation des sols Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement Il est rappelé que, conformément à l'article 158 de la loi ALUR du 27 mars 2014, toute disposition réglementaire visant à définir un coefficient d'occupation des sols est inapplicable.</p>
<p>Article 1AUh15: Performances énergétiques et environnementales Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>
<p>Article 1AUh16: Infrastructures et réseaux de communications électroniques Article inchangé</p>	<p>Aucune modification apportée au règlement</p>

3.3) Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Comme pour les autres secteurs urbanisables du territoire, il est décidé d'intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme une orientation d'aménagement et de programmation afin de cadrer l'aménagement du secteur et de s'assurer que les enjeux perçus suite au diagnostic du site seront pris en compte par l'aménageur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et portent notamment sur des secteurs spécifiques du territoire tels que les secteurs à aménager.

L'aménagement des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation doit respecter les différents principes et orientations définis suivant un principe de compatibilité. Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.

Sur le secteur de la Robinière, l'orientation d'aménagement et de programmation définit les principes de programmation et d'aménagement suivants :

Orientations et principes	Justifications des orientations et principes mis en place
<p><u>Principes de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Définition d'un principe de densité minimale de 23 logements/ha permettant la création de 50 à 55 logements- Définition d'un principe de mixité sociale imposant la création de 40% de logements aidés (21 logements aidés minimum) dont au moins 20% de logements locatifs sociaux (11 logements locatifs sociaux minimum).- Définition d'un principe visant à créer une offre variée de taille de parcelles et une diversité de formes urbaines pour favoriser la mixité urbaine et sociale y compris dans les lots en accession libre.	<p>En matière de densité, l'orientation d'aménagement et de programmation définit un principe permettant d'optimiser au mieux le foncier constructible disponible, dépassant les prescriptions minimales définies par le SCOT (20 logements/ha) et respectant la densité définie par le PADD du PLU de St-Julien de Concelles (23 logements/ha) tout en tenant compte du contexte urbain périphérique de l'opération, marqué par un tissu urbain distendu.</p> <p>En matière de mixité sociale, les principes définis s'inscrivent en cohérence avec ceux définis par le PADD du PLU de St-Julien de Concelles : 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux. Ils permettent de garantir une diversité dans l'offre de logements au sein même de l'opération urbaine.</p> <p>Cette mixité sociale (et urbaine) est également confortée par une obligation de création d'une offre variée de taille de parcelles mais également de formes urbaines.</p>

Orientations et principes	Justifications des orientations et principes mis en place
<p>Principes d'aménagement <u>Déplacements et trame viaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'une principe de desserte depuis une voie structurante nord-sud reliant la rue de la Clairière à la route du Fleuve avec aménagement d'un carrefour sur la route du Fleuve (RD104), en concertation avec le Conseil départemental, et sur la rue de la Clairière et permettant de garantir la sécurité des usagers des voies automobiles. La voie structurante pourra servir d'appui à un réseau de voies secondaires permettant de desservir les constructions et lots. - Obligation de mise en place d'une hiérarchisation du réseau viaire créée au sein de l'opération et d'aménagements (tracé et voirie) permettant de limiter la place et l'impact de l'automobile dans le quartier - Demande d'organisation du réseau de voies pour desservir les fonds des parcelles privatives limitrophes de l'opération dans une perspective d'urbanisation ultérieure de ces fonds de parcelles. <ul style="list-style-type: none"> - Principe de création de 2 liaisons douces en bordure de la route du Fleuve et de la rue de la Clairière - Définition d'un principe de création d'autres liaisons douces à l'intérieur du quartier permettant notamment de relier les 2 liaisons douces créées en bordure de la route du Fleuve et de la rue de la Clairière mais devant irriguer largement le quartier 	<p>L'orientation d'aménagement et de programmation intègre dans son schéma le principe de création d'une voie structurante nord-sud, qui s'appuie sur le réseau routier périphérique existant.</p> <p>Sur la RD 104, la gestion de la sécurité des usagers doit conduire à envisager la création d'un carrefour dont la nature et l'aménagement devront être étudiés en concertation avec le Conseil départemental, gestionnaire de la voie. Sur la rue de la Clairière, un carrefour aménagé devra être également réalisé pour des raisons identiques de sécurité.</p> <p>L'axe structurant pourra être accompagné de voies secondaires pour desservir les constructions et lots. L'OAP impose toutefois que l'aménagement (tracé et profil) de la voie structurante et des voies secondaires soient réalisé de manière à faciliter l'identification de chaque catégorie de voies mais également à modérer l'impact de la voiture dans le nouveau quartier (modération de la vitesse et donc du bruit, etc.) Cela peut passer par des tracés, des emprises ou des usages de matériaux différents, etc.</p> <p>Enfin, en périphérie de l'opération, certaines vastes parcelles pourraient faire l'objet d'une densification dans les années à venir. Il paraît essentiel d'anticiper la possibilité d'une desserte de ces fonds de parcelles depuis l'opération, pour optimiser ce foncier constructible et limiter la création de nouveaux accès individuels</p> <p>Les liaisons douces à créer en bordure de la route du Fleuve et de la rue de la Clairière doivent à terme être intégrées dans le plan de déplacements doux engagé à l'échelle de la commune et qui permettra de relier le nouveau quartier au cœur de bourg de St-Julien de Concelles.</p> <p>En bordure de la rue de la Clairière, l'OAP demande la réalisation d'une haie bocagère en accompagnement de la liaison douce afin de constituer un masque végétal pour les habitations sur la lisière de la zone d'activités de Beausoleil.</p> <p>En lien avec les deux liaisons douces créées, il est imposé la création d'autres liaisons douces à l'intérieur du quartier pour irriguer le quartier.</p>

Orientations et principes	Justifications des orientations et principes mis en place
<p>Principes d'aménagement <u>Composition paysagère</u> - Définition d'un principe de création d'un corridor vert autour duquel serait structuré le quartier et permettant d'assurer une continuité paysagère avec les 2 bosquets d'arbres présents à l'ouest et à l'est de l'opération et permettant d'intégrer un espace de rencontre/convivialité - Création d'autres espaces verts suivant les besoins en imposant leur caractère paysagé et leur fonctionnalité dans le nouveau quartier - Définition d'un principe de plantations d'arbres de haute tige au nord de l'opération et en bordure de la route du Fleuve - Demande de mise en avant du végétal dans l'opération en accompagnement des espaces publics en choisissant des essences végétales locales.</p>	<p>Les principes définis en matière de composition paysagère doivent permettre de satisfaire plusieurs enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer une aération dans la trame bâtie en cœur d'opérations pour mettre en place un espace de convivialité de quartier. Il est proposé de prendre appui sur les 2 bosquets existants en périphérie de l'opération et de créer ainsi une continuité paysagère et végétale. Cette continuité paysagère n'exclut pas la création de voirie ou stationnement, qui peuvent être accompagnés d'arbres pour assurer la continuité verte. - créer des espaces verts fonctionnels et qualitatifs pour la population du quartier et des espaces publics permettant de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain par la création de zones de fraîcheur à l'intérieur des quartiers (espaces verts, zones d'ombres des arbres, etc.) - gérer au mieux l'intégration paysagère des constructions telles qu'elles pourront être perçues depuis la route des Meuniers en combinant une obligation de traitement architectural qualitatif pour les constructions réalisées en bordure de la RD 104 (cf. ci-après) et un principe de plantations d'arbres de haute tige en bordure de la RD 104 permettant d'accompagner la lisière bâtie créée dans le cadre de l'opération.
<p>Principes d'aménagement <u>Gestion des eaux pluviales</u> - Définition d'un principe visant à favoriser le maintien de surfaces perméables tant sur les parcelles que sur les espaces publics et notamment pour les stationnements visiteurs - Obligation d'une gestion aérienne des eaux pluviales au sein de l'opération et au sein d'espaces paysagés et aménagés qualitativement avec proscription des bassins de rétention grillagés et non accessibles.</p>	<p>Les surfaces perméables sur les parcelles et dans les espaces publics permettront de faciliter la gestion des eaux de pluie à la parcelle et de limiter les rejets dans le réseau public. Ce principe est défini en cohérence avec les dispositions réglementaires introduites à l'article 9 de la zone 1AUh4 et définissant un coefficient de surfaces perméables sur les parcelles privatives.</p> <p>Pour les eaux de pluie ne pouvant faire l'objet d'un traitement à la parcelle et qui doivent être rejetées dans le réseau public, celles-ci devront faire l'objet d'une gestion aérienne et au sein d'espaces paysagés. Ce principe vise à intégrer la gestion des eaux de pluie à l'espace public en limitant la création de réseaux souterrains et à permettre, par des aménagements de qualité, une appropriation des espaces de gestion des eaux de pluie par le public (bassins de régulation enherbés par exemple utilisables lorsqu'ils ne sont pas en eau)</p>

Orientations et principes	Justifications des orientations et principes mis en place
<p>Principes d'aménagement</p> <p><u>Organisation urbaine et composition architecturale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation des formes d'habitat les plus denses au nord de l'opération, - Définition d'un principe de traitement architectural qualitatif et homogène pour les constructions réalisées en bordure de la route du Fleuve, en demandant la création de décrochés pour limiter les risques d' « effet bloc » - - Définition d'un principe visant à s'assurer d'une implantation et d'une forme du bâti permettant de maximiser les apports solaires pour la construction, la qualité des logements et la préservation de l'intimité, - Encouragement en faveur du recours aux énergies renouvelables, la sobriété et la fonctionnalité des usages dans le logement mais également dans les espaces publics (éclairage public, collecte des ordures ménagères, recharge électrique pour automobiles) 	<p>En bordure de la route du Fleuve, le traitement architectural doit permettre de constituer un premier plan visuel qualitatif et homogène, perçu depuis la route du Fleuve mais également depuis la route des Meuniers plus au nord.</p> <p>Un principe général visant à s'assurer de la bonne prise en compte de l'ensoleillement des constructions et de l'intimité des habitants dans les choix des formes urbaines et des implantations des constructions est également mis en place pour favoriser la performance énergétique des habitations.</p> <p>En complément, des principes généraux sont définis pour imposer ou pour encourager la sobriété énergétique mais également pour anticiper les besoins futurs du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre du développement des véhicules électriques, - dans le cadre du ramassage des ordures ménagères afin de limiter la circulation des engins de ramassage sur la seule voie structurante.

Principes d'aménagement écrits déclinés dans l'OAP de la zone 1AUh4 de la Robinière

INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur de 2,3 ha constitue une opération de reconversion d'un site à vocation commerciale au sud-ouest du bourg de St-Julien de Concelles. La commune attire l'attention du porteur de projet sur l'intérêt de réaliser une étude permettant d'écartier tout risque potentiel de pollution des sols.

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

L'opération devra respecter une densité minimale de 23 logements par hectare et permettre la création de 40% de logements aidés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein de l'offre de logements créée.

Le découpage parcellaire devra permettre de créer une offre variée de taille de parcelles et une diversité de formes urbaines (lots libres, logements intermédiaires, etc.) afin de favoriser la mixité urbaine et sociale au sein de l'opération.

DÉPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

• La desserte automobile

La desserte de la zone s'organisera depuis une voie structurante nord-sud reliant la route du Fleuve à la rue de la Clairière. Sur la route du Fleuve, un carrefour aménagé devra être réalisé en concertation avec le Conseil départemental pour garantir la sécurité des usagers des voies automobiles. Un aménagement sécurisé du carrefour sera également réalisé sur la rue de la Clairière. La voie structurante pourra servir d'appui à un réseau de voies secondaires permettant de desservir les constructions et lots créés.

Les voiries devront être aménagées de manière hiérarchisée et permettre de distinguer l'axe structurant nord-sud des voies secondaires (emprise, profil, matériaux, etc.). Le tracé et le profil des voies seront pensés pour éviter la standardisation, casser la vitesse (tracé non linéaire) et limiter la place de l'automobile (visuellement et vitesse) au sein de l'opération.

Le réseau de voies devra par ailleurs être organisé de manière à permettre une desserte éventuelle des fonds de parcelles voisins de l'opération dans le cadre d'une urbanisation ultérieure.

• Les liaisons douces

Des liaisons douces devront être créées dans l'emprise de l'opération et séparées de la chaussée :

- ◇ En bordure de la route du Fleuve,
- ◇ En bordure de la rue de la Clairière. Cette liaison douce devra être accompagnée d'une haie bocagère constituée d'essences locales et plantée entre la liaison douce et les parcelles privatives.

A l'intérieur de l'opération, des liaisons douces (en site propre et/ou en accompagnement des voies projetées) devront irriguer le quartier. Les cheminements créés devront être en continuité des aménagements de voies à mobilité douce existantes ou à venir sur la commune et assurer notamment une connexion avec les liaisons douces créées le long de la route du Fleuve et de la rue de la Clairière.

COMPOSITION PAYSAGÈRE

L'opération sera structurée autour d'un corridor vert aménagé pour constituer un espace de respiration dans le quartier et assurer une continuité paysagère et végétale avec les deux bosquets présents de part et d'autre de l'opération. Il sera matérialisé par la plantation d'arbres (notamment en bordure des voies) et l'aménagement d'espaces verts et servira d'appui à un espace de rencontre/convivialité intégrant notamment une aire de jeux.

Au nord de l'opération, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées de façon à faciliter l'intégration des constructions réalisées dans le cadre de l'opération.

D'autres espaces verts et espaces de rencontre pourront être créés suivant les besoins évalués au regard de la surface de l'opération et du nombre de constructions réalisées. Ces espaces verts devront être paysagés et avoir une fonction pour la population du quartier.

D'une manière générale, à l'échelle du quartier, l'aménagement devra mettre en avant la présence du végétal aux abords des espaces publics et des liaisons douces. Les essences végétales choisies seront adaptées aux caractéristiques géographiques du territoire communal.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les parcelles privatives et les espaces publics devront privilégier au maximum les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Pour les stationnements groupés pour visiteurs, des revêtements drainants et la plantation d'arbres seront également à favoriser.

Lorsqu'elles ne pourront faire l'objet (totalement ou partiellement) d'une gestion sur les parcelles privatives, les eaux pluviales devront être gérées au sein de l'opération, de façon aérienne et au sein d'espaces paysagés et aménagés qualitativement (par exemple noues et bassins enherbés, etc.). La réalisation de bassins de rétention grillagés et non accessibles est proscrite.

ORGANISATION URBAINE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

L'aménagement devra être réalisé pour favoriser l'implantation des formes d'habitat les plus denses sur la partie nord de l'opération.

Les constructions réalisées en bordure de la route du Fleuve (RD104) devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif et permettant d'assurer une homogénéité visuelle depuis l'axe routier (aspect des matériaux, formes architecturales, clôtures, etc.). Afin d'éviter un « effet bloc », la création de décrochés sera à mettre en œuvre dans le linéaire des façades longeant la route du Fleuve. A cet effet, les formes architecturales pourront s'inspirer de l'histoire du lieu (serres, etc.).

Au sein de l'opération, une attention particulière sera portée sur l'implantation du bâti et sa forme urbaine, pour maximiser les apports solaires, garantir une qualité de confort des logements et préserver l'intimité de chacun (limitation des vis-à-vis)

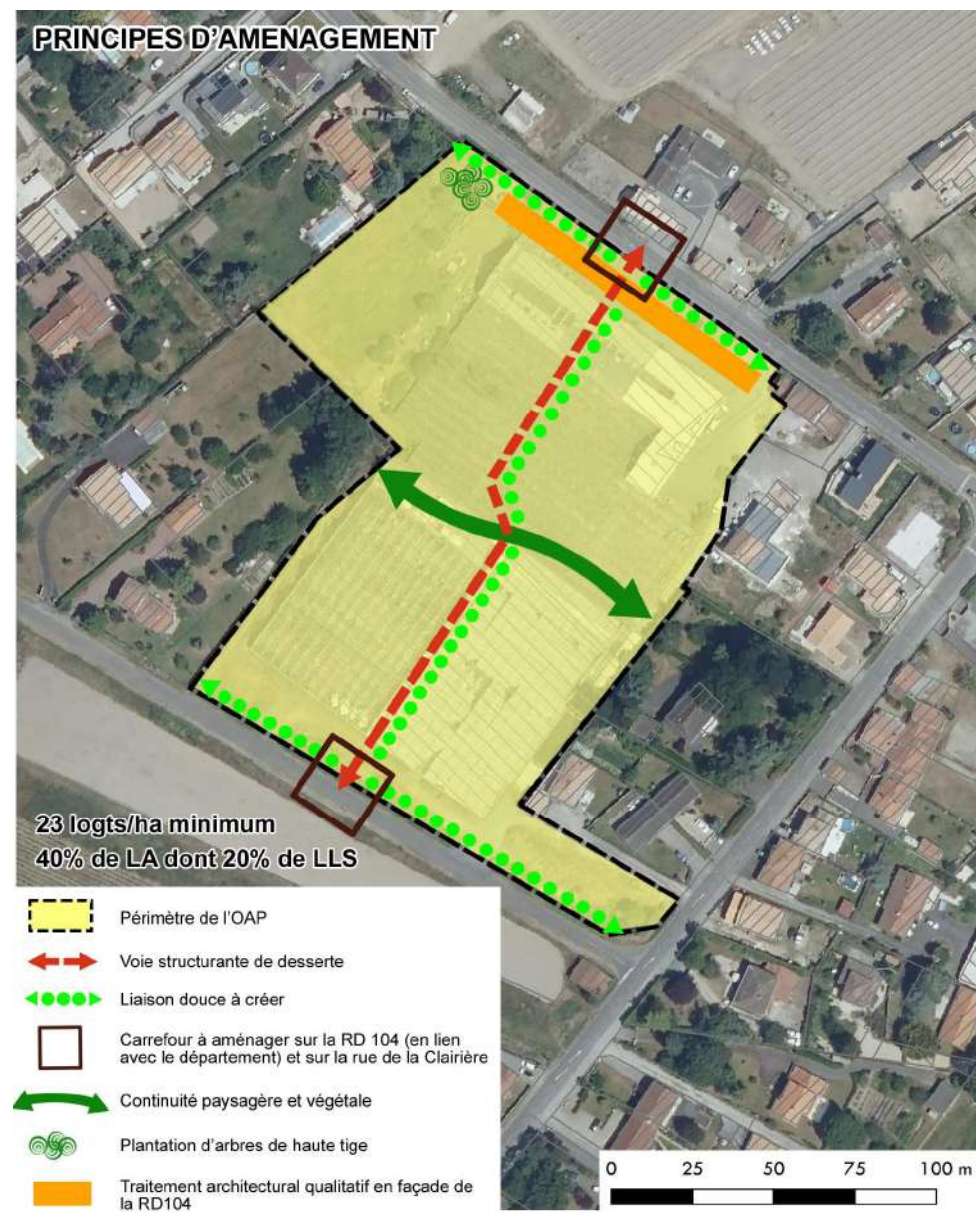
Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (mise en place de composteurs, récupération des eaux de pluies...) seront encouragés.

L'éclairage public devra s'inscrire dans la continuité des aménagements réalisés sur la commune et favoriser un éclairage avec système de balisage permettant d'éviter un éclairage continu en période nocturne.

L'aménagement des espaces de collecte des ordures ménagères devra permettre de gérer qualitativement la collecte (voie principale suffisamment large, création d'aires de dépôts des poubelles ou de conteneurs enterrés en bordure de la voie principale pour éviter l'accès des engins de ramassage dans les voies secondaires ou en impasse).

Le projet devra également anticiper les nouveaux modes de déplacements et réfléchir à l'opportunité de mise en place de bornes de recharges électriques.

Les principes de programmation et d'aménagement déclinés de manière littérale sont accompagnés d'un schéma d'aménagement exposé ci-contre.



B) Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du PLU dans son ensemble impacte l'environnement au sens large. Pour rappel, l'élaboration du PLU de St-Julien de Concelles a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du PLU (volet 5).

1- Rappel de l'objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La modification du PLU vise à :

- A- Apporter plusieurs précisions au règlement écrit afin de lever les risques d'interprétation lors de l'instruction des autorisations du sol et d'assurer une meilleure information de la population
- B- Modifier le règlement écrit des zones UA, UB, UC et 1AUh pour admettre de nouvelles typologies de clôtures sur les limites séparatives
- C- Inscrire une disposition destinée à imposer la réalisation d'aménagements qualitatifs aux abords des structures maraîchères (serres et grands abris plastiques)
- D- Procéder à la suppression de 2 emplacements réservés pour la création d'une voie dans la vallée maraîchère
- E- Mettre en place un dispositif de protection de la diversité commerciale dans le cœur de bourg de St-Julien de Concelles
- F- Modifier la limite entre une zone urbaine et à urbaniser au niveau de la Petite Courbe
- G- Procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière d'une superficie d'environ 2,3 ha

2- Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

A- Précisions apportées au règlement écrit

Ces différentes adaptations du règlement écrit n'ont pas pour objet de modifier les règles sur le fond mais d'en préciser les termes et la portée afin de les rendre plus lisibles notamment pour la population notamment s'agissant de secteurs soumis à un risque d'inondation. De ce fait, elles ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement communal.

B- Autorisation des clôtures avec soubassement béton en limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et 1AUh

L'interdiction de l'usage de plaques béton préfabriqués dans le règlement initial du P.L.U. était motivée par l'aspect peu valorisant de ce matériau dans le paysage urbain de la commune.

Afin de s'assurer que la volonté initiale des élus soit préservée et de s'assurer que la nouvelle autorisation de ce matériau ne vienne pas dénaturer le paysage, le règlement fixe un cadre précis pour l'usage des plaques béton :

- leur implantation n'est possible que sur les limites séparatives, en excluant son usage en bordure de voies ou d'emprises publiques, ce qui permet de préserver la qualité des paysages perçus depuis le domaine public,
- uniquement dans le cadre de soubassement d'une clôture et avec une hauteur maximale définie à 0,60 mètre, pour éviter un effet de masque trop important et peu valorisant,
- l'usage est admis uniquement dans les zones urbaines ou à urbaniser où les enjeux environnementaux sont les moins forts et est exclu dans les zones agricoles ou naturelles.

Sur la base de ces conditions tendant à limiter strictement l'usage de ce matériau sur le territoire, la modification n'apparaît pas susceptible d'avoir une

incidence significative sur l'environnement et notamment sur le paysage.

C- Définition de règles relatives à l'intégration paysagère des grands abris plastiques

Les serres et grands abris plastiques constituent des structures essentielles pour l'activité maraîchère sur le territoire de St-Julien de Concelles. Leur développement a toutefois des incidences importantes pour l'environnement communal en termes de paysage (création d'éléments tendant à fermer le paysage et sans aménagement des abords) mais également en termes de biodiversité (suppression d'éléments végétaux, supports de la Trame verte et bleue) ou hydraulique (accroissement des effets de ruissellement).

Conscients de ces enjeux, la profession maraîchère a travaillé avec l'Etat pour définir un cadre concernant la création des grands abris plastiques. Ce cadre a été traduit au travers de la réalisation de 2 documents :

- le volet Maraichage de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire adopté en aout 2013,
- l'étude de valorisation des paysages maraîchers nantais de juin 2018.

L'objectif de la modification du Plan Local d'Urbanisme est de faire mention de ces deux documents-cadres dans le document d'urbanisme communal et d'inciter à leur prise en compte dans les réflexions relatives à la création de nouveaux grands abris plastiques ou l'aménagement des abords de ceux existants.

Pour cela, le règlement définit une règle qualitative générale destinée à imposer la conduite et la mise en œuvre d'une réflexion/étude globale visant à définir les dispositifs d'intégration paysagère les plus adaptés et qualitatifs possibles en s'appuyant sur les documents de référence précités.

Au final, cette modification est donc susceptible d'avoir des incidences positives pour le territoire puisque la prise en compte des documents va permettre de :

- ♦ assurer l'intégration paysagère des structures maraîchères en cherchant à limiter leur impact, dans le paysage ouvert de la vallée maraîchère (implantation des structures, plantations aux abords)
- ♦ favoriser la création d'éléments végétaux favorables au développement de la biodiversité en accompagnement de la vallée de la Loire, du canal des Bardets et du réseau de zones humides présent dans la vallée maraîchère. L'étude de valorisation des paysages maraîchers établit une liste d'essences pour la composition des haies qui invitent à éviter l'emploi d'espèces trop horticoles à connotation de jardin d'agrément.
- ♦ créer des aménagements qualitatifs pour la régulation des eaux de pluie au travers de l'aménagement des bassins de rétention.

D- Suppression d'emplacements réservés pour la création d'une voie dans la vallée maraîchère

La suppression de 2 emplacements réservés d'une emprise globale de 10,3 ha est réalisée en cohérence avec l'abandon du projet de création de la voie dans la vallée maraîchère, acté par le Conseil départemental de Loire-Atlantique.

Comme le rappelait le rapport de présentation du PLU dans son évaluation environnementale, les impacts de ce projet sur l'environnement local étaient relativement importants :

- ♦ Le projet était entièrement localisé dans la zone d'aléa fort par rapport au risque d'inondation lié aux crues de la Loire en cas de rupture de levée,
- ♦ Il était situé en limite de l'aire d'alimentation de la prise d'eau de Mauves sur Loire,
- ♦ Il requerrait le franchissement du canal de Goulaine et de la boire du Champ Blond ainsi que le rétablissement des étiers secondaires et des multiples fossés d'irrigation interceptés
- ♦ Bien que localisé à l'écart des sites naturels remarquables de la Loire et du marais de Goulaine, il impactait les continuités écologiques du canal de Goulaine, qui constitue le lien entre le marais et de fleuve et traversait des zones humides et des zones bocagères.

- ♦ Il amputait une partie de la surface agricole de certaines exploitations.

Au final, l'abandon du projet et la suppression des emplacements réservés dans le P.L.U. aura un impact positif pour l'environnement communal en assurant la préservation de l'état initial de l'environnement.

E- Protection de la diversité commerciale dans le cœur de bourg

La modification inclut la mise en place d'un dispositif destiné à interdire le changement de destination de locaux à vocation de « Commerces et activités de services » vers l'habitation.

Ce dispositif porte sur des constructions existantes dans le cœur de bourg et sa mise en place n'est pas susceptible d'induire d'effets négatifs sur l'environnement communal. Il pourra en revanche jouer un rôle positif sur la préservation de la dynamique de la vie locale en préservant les locaux d'activités commerciales et de services dans le cœur de bourg. Ceci pourra avoir un effet positif sur les déplacements en modérant les flux vers les pôles commerciaux périphériques notamment.

F- Modification du zonage au niveau du secteur de la Petite Courbe

La modification vise à reclasser une petite portion (environ 540 m²) de la zone 1AUh1 destinée à l'aménagement à vocation d'habitat de la zone de la Petite Courbe vers la zone urbaine UB à vocation principale d'habitat.

Considérant :

- la faible emprise du secteur concerné,
- son usage actuel comme jardin privatif d'une habitation existante,
- le maintien de sa vocation d'habitat,
- sa localisation entre un secteur urbanisé et un secteur d'urbanisation à court terme,

la modification envisagée n'est pas susceptible de générer des incidences significatives sur l'environnement communal.

G- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière

Parmi l'ensemble des objets de la modification, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière est celui pouvant potentiellement présenter les impacts les plus importants sur l'environnement.

L'analyse ci-après doit permettre d'évaluer ces impacts et de définir les mesures conservatoires à mettre en place pour en modérer les effets :

♦ Incidences sur la qualité de l'air et le climat

Suivant les données du diagnostic du Plan Climat-Air-Energie Territorial en cours d'élaboration sur la Communauté de communes Sèvre et Loire, les principales origines de gaz à effet de serre sur le territoire ont a priori pour source le transport routier (29%), l'agriculture (25%), l'industrie (22%) et le secteur résidentiel (notamment suivant le mode de chauffage utilisé). Ces 4 secteurs sont également les principales sources d'émissions polluantes du territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière va contribuer à renforcer le nombre de véhicules en circulation sur le territoire (100 à 110 véhicules potentiels sur la base de 2 véhicules par logement créé) et à conforter les rejets liés au secteur résidentiel pouvant influencer sur la qualité de l'air et le climat.

Pour le secteur automobile, les rejets atmosphériques seront confortés du fait des déplacements des nouveaux habitants du quartier. Du fait de la proximité de l'agglomération nantaise et de l'absence d'une offre de transports en commun pleinement concurrentielle à l'automobile individuelle, une partie de ces déplacements ne pourra être supprimée. La commune incite toutefois au covoiturage et 2 aires existent sur le territoire : au niveau du parking de la salle de la Voltige et au lieu-dit « Les Prés Chauveau ».

A une échelle de proximité, la commune a mis en place un plan de déplacements doux dans lequel le nouveau quartier de la Robinière doit s'inscrire et qui doit permettre de relier le quartier aux points d'attractivité de la commune notamment à son cœur de bourg. Afin d'assurer cette connexion, l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit un certain nombre de liaisons douces notamment deux liaisons structurantes à créer en bordure des voies riveraines de l'opération (route du Fleuve et rue de la Clairière). A l'intérieur de l'opération, les liaisons douces à créer devront permettre d'irriguer le quartier et l'OAP définit un certain nombre de principes écrits destinés à limiter la prédominance de la voiture dans le quartier tant visuellement qu'au niveau de la vitesse. L'OAP incite également à la réflexion pour la mise en place d'équipements à destination des voitures électriques au sein de l'opération.

Pour le secteur résidentiel, la principale source a pour origine le mode de chauffage. Les nouveaux modes de chauffage des habitations permettent toutefois de modérer l'influence du secteur résidentiel sur la pollution atmosphérique et le climat. L'OAP tend également à encourager à une réflexion concernant l'implantation des constructions afin de maximiser les apports solaires et de permettre la création d'énergies à partir de ressources renouvelables et réduire ainsi les émissions de gaz à effet de serre ou polluants.

◆ Incidences sur la topographie

Le secteur de la Robinière présente des pentes faibles, globalement inférieures à 1%. L'aménagement de la zone n'est donc pas susceptible d'induire d'importants mouvements de terrain et de modifier sensiblement la topographie communale.

◆ Incidences sur l'hydrologie

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatifs et qualitatifs :

- l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).
Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier.
- la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Considérant la nature déjà fortement artificialisée du site (construction et serres, stationnements enrobés, etc.), les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales sont d'ores et déjà présents. Afin de limiter les effets de ce ruissellement et potentiellement de les améliorer par rapport à la situation actuelle, le Plan Local d'Urbanisme définit un certain nombre de règles et principes au travers du règlement écrit et de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- au sein de l'article 1AUh9, définition d'un coefficient de surfaces perméables d'au moins 20% pour les parcelles et îlots bâtis permettant d'assurer la préservation d'un minimum de surfaces assurant l'infiltration des eaux de pluie et limitant les rejets dans le réseau public. L'OAP appuie cette règle en demandant que les parcelles privilégient au maximum les surfaces perméables.

- l'OAP demande de privilégier la mise en place de revêtements perméables pour les espaces de stationnements ainsi que la plantation d'arbres au sein de ces espaces,
- l'OAP exige également que les eaux de pluie, qui ne peuvent faire l'objet d'une rétention à la parcelle, soient gérées au sein de l'opération, de façon aérienne (exclusion d'une gestion souterraine) et au sein d'espaces aménagés qualitativement pouvant être appropriés par la population.

Au final, l'ensemble de ces dispositions doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, de limiter le phénomène de ruissellement vers les milieux récepteurs et de modérer le risque d'inondation.

Par ailleurs, la création de nouveaux logements va induire une augmentation des rejets d'eaux usées. Celles-ci seront dirigées vers la station d'épuration localisée au nord-ouest de l'opération via le réseau d'assainissement collectif longeant la RD104.

La station d'épuration mise en service en 2004 est une station d'épuration de type boues activées possède une capacité nominale de 6000 équivalents-habitants, une charge nominale en débit de 1300m³ par jour ainsi qu'une charge nominale organique en DBO5 de 400 kg/jour.

En 2019, les chiffres disponibles pour la station montrent une capacité de traitement résiduelle de l'ordre de 33,8% pour la charge organique (soit environ 2030 équivalents-habitants) et de 42,7% pour la charge hydraulique (soit 2562 équivalents-habitants).

L'aménagement de l'ensemble du secteur de la Robinière va porter sur la création d'environ 55 logements. A raison de 2,5 habitants en moyenne par logement, la charge supplémentaire induite serait compatible avec la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration y compris dans l'hypothèse d'une poursuite de l'aménagement parallèle des quartiers de la Petite Courbe (à court terme) et de la Meslerie (à plus long terme).

◆ Incidences sur la ressource en eau potable

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements au niveau du secteur ouvert à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable. Le poids de population nouvelle (environ 140 nouveaux habitants) généré semble toutefois maîtrisable à l'échelle de la source d'alimentation en eau potable desservant le bourg de St-Julien de Concelles. Pour rappel, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée depuis l'usine des eaux localisée sur la commune voisine de Basse Goulaine, captant la nappe alluviale de la Loire et dont la capacité de production a été portée à 70000m³ par jour en 2019 pour assurer la desserte en eau d'une population de 500000 habitants sur le sud de la Loire-Atlantique et prendre en compte le rythme de croissance soutenu de cette portion du territoire départemental.

Par ailleurs, le choix d'une urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés actuels de la commune permettra d'optimiser le réseau d'adduction existant, de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

◆ Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les incidences négatives de l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone sont généralement liées à la disparition de surfaces non urbanisées/non imperméabilisées dans le cadre de l'aménagement de la zone, surfaces susceptibles de constituer des habitats favorables pour la faune ou la flore d'intérêt.

A l'échelle du secteur de la Robinière, les effets négatifs sur des milieux naturels dans le cadre de l'aménagement du quartier paraissent très limités puisqu'une large partie du secteur est d'ores et déjà construite ou aménagée et que seule une surface d'environ 1800m² (sur 2,3 ha) n'est actuellement pas urbanisée et/ou imperméabilisée.

Par ailleurs, le secteur s'inscrit au cœur d'un espace déjà fortement urbanisé avec la présence d'un nombre important d'habitations et de la zone d'activités de Beausoleil en périphérie de l'opération. Ce cadre est peu propice à la tranquillité requise notamment pour les espèces d'oiseaux fréquentant les sites remarquables de la vallée de la Loire et du marais de Goulaine.

Situation du projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le périmètre du projet n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR).

Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Les sites NATURA 2000 les plus proches sont la vallée de la Loire située à environ 2,5 km à l'ouest du site et le marais de Goulaine à environ 2km au sud (cf. carte à la page 32).

Une ZNIEFF de type 2 est également identifiée à l'ouest du secteur de la Robinière en bordure du canal des Bardets, à environ 2 km du site d'urbanisation (ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes eu bec de Vienne »).

Ainsi, considérant :

- ◆ Le caractère artificialisé du site à aménager sur une large partie de sa surface (plus de 90%),
- ◆ Son insertion dans un secteur fortement urbanisé et habité,
- ◆ Son éloignement par rapport aux sites d'intérêt communautaire et zones de protection spéciale de la vallée de la Loire et du marais de Goulaine,
- ◆ L'absence de zones humides sur le site au regard de l'inventaire communal,

aucune incidence directe ou indirecte significative de destruction ou de dégradation n'est attendue sur des habitats naturels, des habitats d'espèces et/ou des espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre des sites Natura 2000.

◆ Incidences sur l'activité agricole

Aucune incidence négative n'est attendue sur le foncier ou potentiel agricole de la commune, le site à urbaniser ayant perdu toute vocation agricole et tout potentiel du fait de son caractère urbanisé et construit.

◆ Incidences sur le cadre paysager et patrimonial

La localisation du secteur de la Robinière dans un espace urbanisé tend à modérer tout risque d'atteinte ou même de modification majeure des paysages communaux. Toutefois, la création du nouveau quartier est susceptible de modifier la perception du paysage tel qu'il est actuellement perçu depuis la route des Meuniers où le site de la Robinière (notamment les volumes de la jardinerie) sont perceptibles en même temps que le parc remarquable de la gentilhommière de la Meslerie.

La végétation accompagnant les habitations périphériques du site à urbaniser permettent de modérer la visibilité sur le futur quartier. En complément, la modification du PLU propose la mise en place de dispositifs supplémentaires :

- ◆ l'obligation de création d'un bosquet d'arbres de haute tige au nord de l'opération permettant à terme d'assurer l'intégration des constructions à réaliser,
- ◆ la limitation de la hauteur des constructions (7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'acrotère) afin que celles-ci ne constituent pas un élément marquant dans le paysage.

En outre, d'autres mesures permettront de contribuer à la qualité des aménagements et paysages urbains :

- obligation de réalisation d'un corridor vert et planté en cœur d'opération pour relier deux bosquets d'arbres de part et d'autre du quartier et servant d'appui à des espaces de convivialité
- possibilité de création d'autres espaces verts fonctionnels,
- mise en place d'un coefficient de surfaces perméables sur les parcelles privatives,
- obligation de plantations d'arbres sur les espaces de stationnement,

- gestion aérienne et qualitative des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales,
- obligation d'un traitement architectural qualitatif en bordure de la RD104 afin de composer un front bâti valorisant en bordure de cet axe structurant à l'échelle du secteur,

Ces éléments vont permettre de modérer l'impact de l'urbanisation dans le paysage communal et pourront être confortés en phase opérationnelle.

L'urbanisation du secteur n'est en revanche pas susceptible de remettre en cause le cadre patrimonial communal, celui-ci étant situé à l'écart de tout site archéologique et hors de tout périmètre de protection patrimonial (périmètres de protection de monuments historiques SPR, site classé ou inscrit, etc.)

◆ Incidences sur les risques

Le secteur est concerné par le risque sismique, le risque de retrait-gonflement des argiles, le risque « tempête » et le risque « radon », des risques qui ne sont pas susceptibles de remettre en cause la constructibilité du terrain mais qui peuvent conduire, pour certains, à la mise en place de mesures constructives spécifiques.

L'urbanisation du secteur n'est en revanche pas susceptible d'accroître sensiblement les risques identifiés sur le territoire communal, notamment le risque d'inondation dès lors que des mesures permettant de limiter les débits de rejet des eaux pluviales sont mises en place.

◆ Incidences sur la démographie communale

En permettant l'accueil d'une nouvelle population, l'urbanisation du secteur a un impact positif sur le renouvellement démographique et incidemment, sur les équipements publics communaux notamment les équipements scolaires et périscolaires.

Il permet également de répondre à l'importante demande en logements à laquelle est soumis le territoire communal comme le démontre le rythme de constructions soutenu observé sur le territoire ces dernières années.

◆ Incidences sur les déplacements

L'aménagement des nouveaux quartiers induisant une augmentation de la population va également conduire à une augmentation du trafic routier sur le réseau de voies communales et départementales.

La desserte automobile de l'opération sera assurée via le réseau routier périphérique, en capacité de recevoir les nouveaux flux de circulation envisagés. Toutefois, en l'absence de gestion, ces nouveaux flux peuvent tendre à accroître l'insécurité au niveau des sorties du nouveaux quartiers.

En conséquence, l'OAP prévoit :

- l'obligation de création d'un aménagement du carrefour de jonction de la voie structurante desservant le quartier et les voies périphérique (RD 104) et rue de la Clairière)
- l'interdiction de création d'accès directs de parcelles sur la RD104. Sur la rue de la Clairière, la création de sorties directes de parcelles est également interdite sauf s'il est démontré l'impossibilité d'organiser la desserte de ces parcelles depuis les voies et accès existants.

En complément, l'orientation d'aménagement et de programmation tend à favoriser les déplacements doux en prévoyant des principes de liaisons douces en bordure de la RD104 et de la rue de la Clairière permettant de connecter le quartier au réseau de déplacements doux existants et à venir de la commune. A l'intérieur du quartier, d'autres liaisons douces devront irriguer la zone d'habitat et permettre de relier les liaisons structurantes mentionnées ci-dessus.

◆ Incidences sur les nuisances


La création du nouveau quartier d'habitat est susceptible de générer de nouvelles nuisances pour les habitations existantes sans que ces nuisances


puissent toutefois être considérées comme incompatibles avec l'habitat.
Elles seront principalement liées à l'augmentation du trafic routier sur le réseau existant et aux activités humaines pratiquées sur les espaces privatifs (jeux, entretien du jardin, etc.)


Annexe 1 : zoom légende carte page 22

Gisements fonciers


Gisements conservés après atelier


 Court terme : faisabilité simple

 long terme


 moyen terme


Gisements supprimés après atelier

 1. Pas d'accès

 2. construction existante

 3. projet en cours

 4. espace naturel ou agricole

 T. configuration du terrain

surface total gisements **54,7594**

1er contrôle des données

surface supprimée après Contrôle données **35,8 ha**

Nb de gisements après contrôle **484**

reste à contrôler atelier **19,0 ha**

Après atelier élus

surface supprimée **10,2 ha**

1. pas d'accès **1,8 ha**

2. construction et/ou équipement existant **1,7 ha**

3. Projet en cours de réalisation **0,5 ha**

4. Espace naturel ou agricole **0,5 ha**

T. configuration du terrain **0,4 ha**

Gisements dans les secteur OAP **5,4 ha**

Surface conservée **8,8 ha** **Potentiel logements**

Potentiel à court terme **5,7 ha** **114**

Potentiel à moyen terme **1,0 ha** **20**

Potentiel à long terme **2,2 ha** **44**

Objectif SCOT : 20 logements / ha

Soit un potentiel global de **179 logements**

Annexe 2 : précision légende zonage du PLU (cartes pages 10, 11, 12, 14, 15, 24, 38 et 39)

Afin d'avoir le détail de la signification de chaque zone du plan de zonage du PLU, se référer à la pièce n°2 « Règlement écrit modifié » ainsi qu'à la pièce n°3 « Plan de zonage modifié » du dossier d'enquête publique.