

Département de la Loire-Atlantique
Commune de **Saint-Julien-de-Vouvantes**

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

Dossier d'approbation

Complément au rapport de présentation

Exposé des motifs des changements apportés

17U07

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	5
<i>A. Le bien-fondé de la procédure.....</i>	<i>5</i>
<i>B. La notification du dossier</i>	<i>6</i>
II. CONTEXTE LOCAL.....	7
<i>A. Présentation de la commune et situation des projets et emplacements réservés, objets de la modification du PLU</i>	<i>7</i>
<i>B. Evolution démographique des dernières années.....</i>	<i>11</i>
<i>C. Construction de logements ces 10 dernières années (source : Sit@del).....</i>	<i>13</i>
IV. ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS DANS LE BOURG.....	15
<i>A. Analyse du potentiel foncier libre dans le bourg</i>	<i>15</i>
<i>B. Analyse du potentiel de réhabilitation des logements vacants.....</i>	<i>22</i>
V. OBJET 1 : OUVERTURE A L'URBANISATION (2,4 HA).....	23
<i>A. Une ouverture à l'urbanisation qui s'inscrit dans un projet global de structuration du centre-bourg</i>	<i>23</i>
<i>B. Analyse de la densité urbaine environnante à la zone 2AU</i>	<i>28</i>
<i>C. Compatibilité du projet avec le PADD du PLU</i>	<i>29</i>
<i>D. Compatibilité du projet avec le SCOT</i>	<i>29</i>
<i>E. Etat initial de l'environnement</i>	<i>30</i>
<i>F. Modification proposée du zonage</i>	<i>41</i>
<i>G. Création d'une OAP.....</i>	<i>43</i>
<i>H. Incidences du projet sur l'environnement</i>	<i>44</i>
VII. OBJET 2 : MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	45
<i>A. Argumentaire modification de destination en circulation douce de l'emplacement réservé n°2</i>	<i>45</i>
<i>B. Argumentaire suppression de l'emplacement réservé n°3.....</i>	<i>46</i>
<i>C. Argumentaire suppression de l'emplacement réservé n°4</i>	<i>47</i>
<i>D. Modification proposée du zonage.....</i>	<i>48</i>
VIII. OBJET 3 : ACTUALISATION DU TRACE D'UN SENTIER PIETON	49
<i>A. Argumentaire</i>	<i>49</i>
<i>B. Modification proposée du zonage</i>	<i>49</i>
IX. OBJET 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES HAUTEURS EN ZONE UE	51
<i>A. Argumentaire</i>	<i>51</i>
<i>B. Modification proposée du règlement écrit.....</i>	<i>52</i>
<i>C. Incidences du projet sur l'environnement.....</i>	<i>52</i>

I. PREAMBULE

A. Le bien-fondé de la procédure

En référence à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2013, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification :

1. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
2. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3. Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du P.L.U la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme dite de droit commun.

Les changements proposés respectent l'économie générale du P.L.U en vigueur : ils n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle et ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances.

La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

Cette modification visera à :

- **Objet 1 : Modifier le règlement graphique pour le passage d'une zone 2AU en zone 1AU en vue d'une ouverture à l'urbanisation + passage d'une zone 1AU en zone 2AU en compensation + Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **Objet 2 : Modifier le règlement graphique pour supprimer deux emplacements réservés et modifier la destination d'un emplacement réservé.**
- **Objet 3 : Modifier le règlement graphique pour modifier le tracé d'un sentier piéton existant.**
- **Objet 4 : Modifier pour le règlement écrit pour autoriser en zone Ue des hauteurs supérieures à 10m en cas d'impératifs techniques**

La commune n'étant pas couverte par un SCOT approuvé (le SCOT de Châteaubriant-Derval est en cours de réalisation), cette ouverture à l'urbanisation nécessite l'autorisation du Préfet (article L142-5 du CU reporté ci-dessous) après avis de la CDPENAF.

Article L142-5 : « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact

excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

B. La notification du dossier

Le dossier de modification du PLU a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées. **Leurs avis sont joints au dossier d'enquête publique.**

Dans le cadre d'une **demande d'examen au cas par cas**, l'autorité environnementale a conclu, dans un courrier daté du 19 janvier 2018, à la dispense de réalisation d'évaluation environnementale.

Au regard du **principe de l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale** (le SCOT Chateaubriant-Derval est actuellement en cours de réalisation), ont été consultées également :

- En l'absence de SCOT applicable, et en vertu de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la commune devra solliciter l'accord du Préfet pour déroger à l'article L142-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. L'article L142-5 code de l'urbanisme indique « *Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*- La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), sera consultée au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Elle dispose de 2 mois pour donner son avis (avis simple).

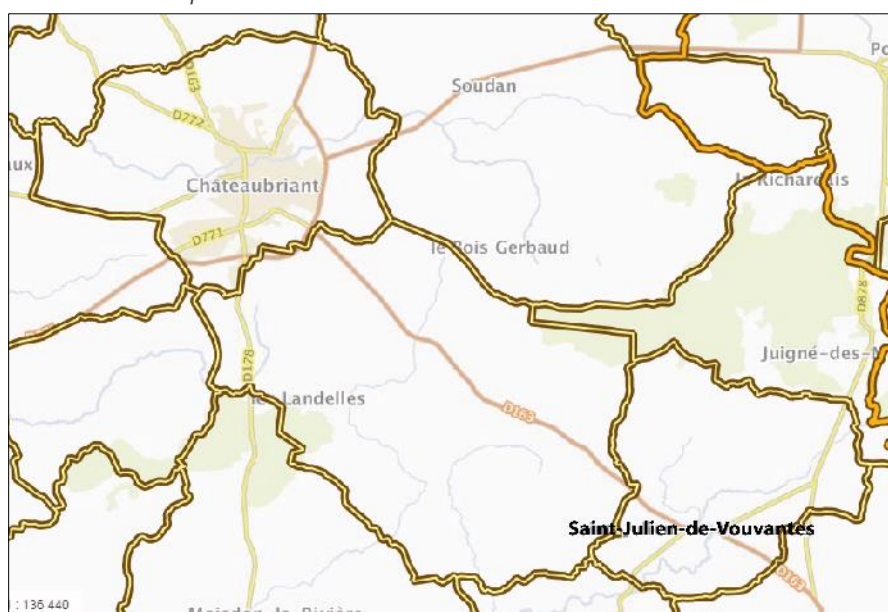
II. CONTEXTE LOCAL

A. Présentation de la commune et situation des projets et emplacements réservés, objets de la modification du PLU

1. La commune de Saint-Julien-de-Vouvantes

Commune de Loire-Atlantique et chef-lieu de canton, avec 963 habitants en 2016 et une superficie de 2560 hectares, Saint-Julien-de-Vouvantes se situe à 14 km au Sud-Est de Châteaubriant et à 30 km au Nord d'Ancenis. Son territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

La commune et sa proximité avec Châteaubriant



2. La situation du projet d'ouverture à l'urbanisation

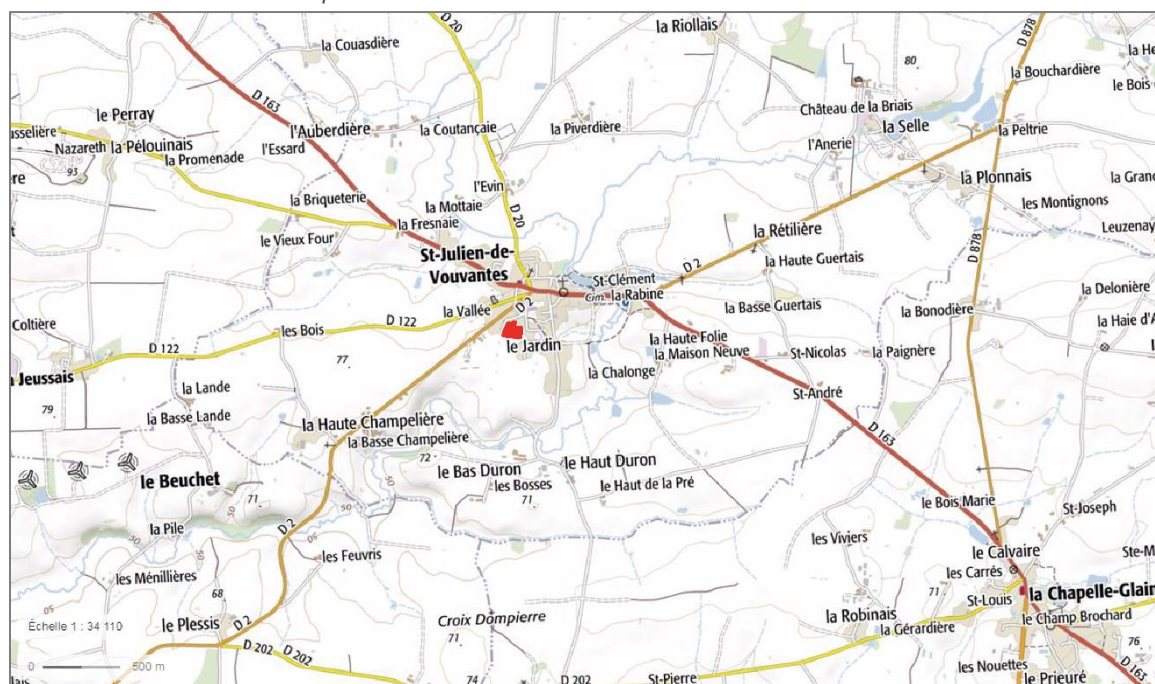
Le projet de la présente modification du PLU vise à modifier le règlement graphique afin de passer en zone **1AU** une zone actuellement classée **2AU** d'une surface de **2,4 ha**. Cela permettra l'ouverture à l'urbanisation de cette zone en continuité avec le centre-bourg existant.

La zone se trouve dans le Sud-Ouest de la commune. Située entre la rue des Ecoubleres et la rue des Rochettes, elle est accessible par l'allée des Jardins et se trouve à 50 m de distance de la RD 2. La zone est à proximité directe du lotissement des jardins, de la salle culturelle et de l'école.

Elle se situe à proximité du centre : environ 250 m de la mairie et 270 m de l'église.

Les cartes ci-après situent la zone à l'échelle de la commune et de **ses** abords.

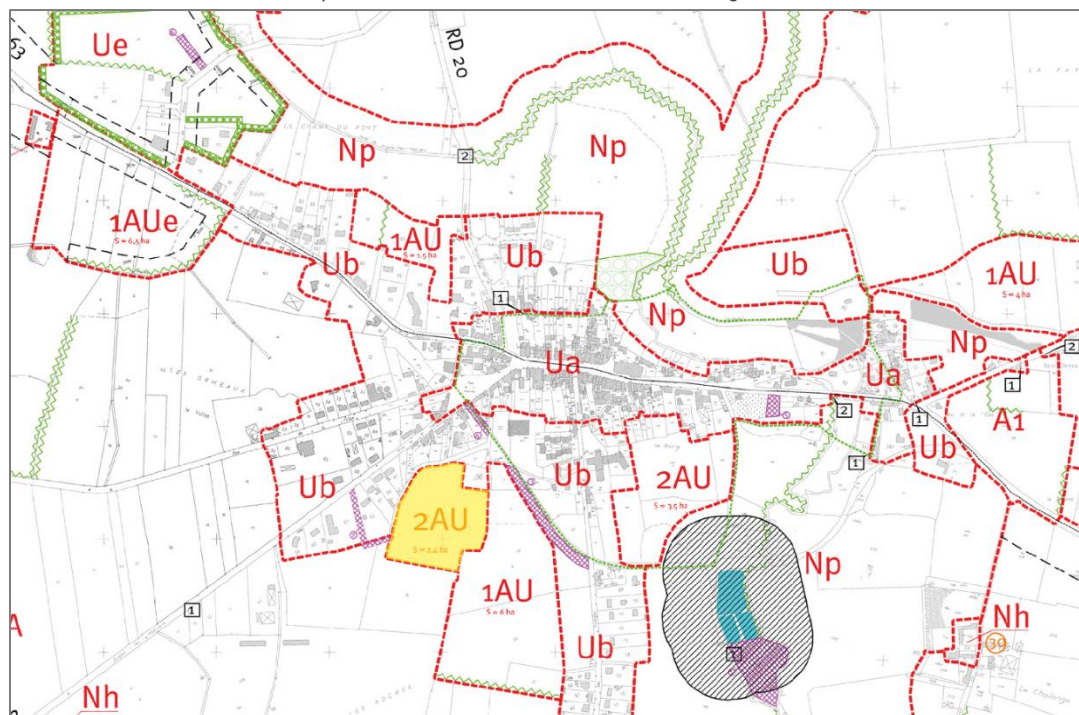
Périmètre de la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation sur la carte IGN



Périmètre de la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation sur la vue aérienne



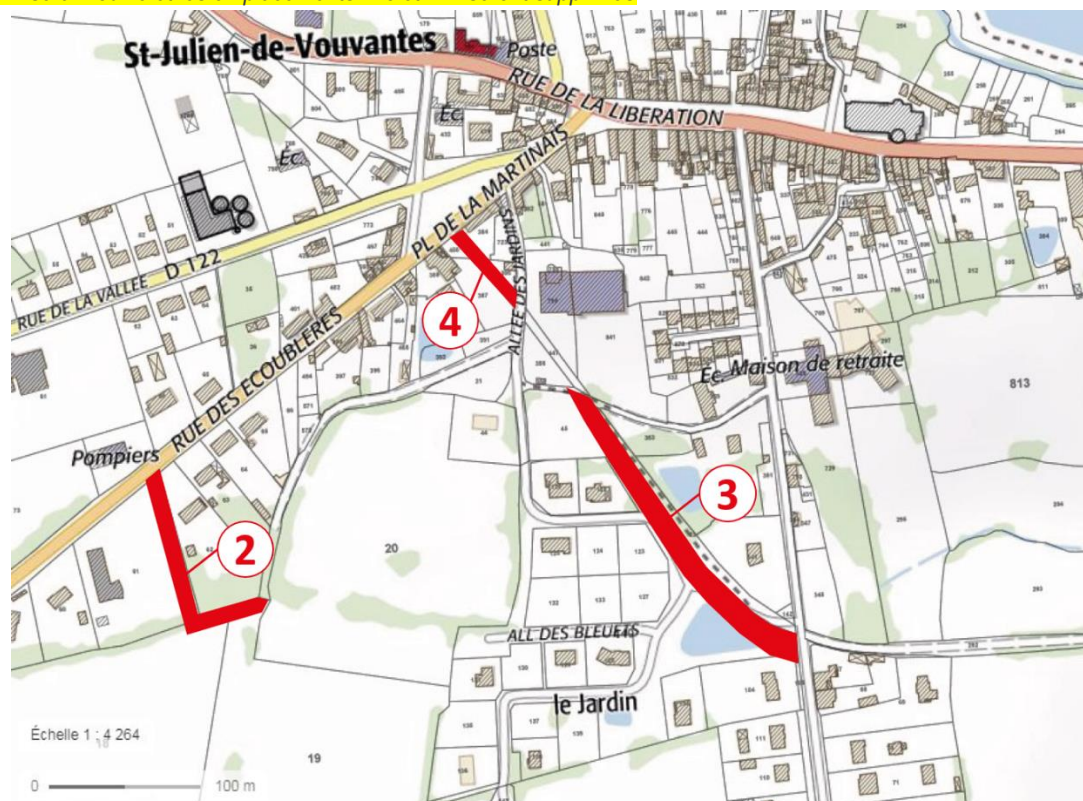
Périmètre de la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation sur le zonage



1. La situation des emplacements réservés à supprimer ou à modifier

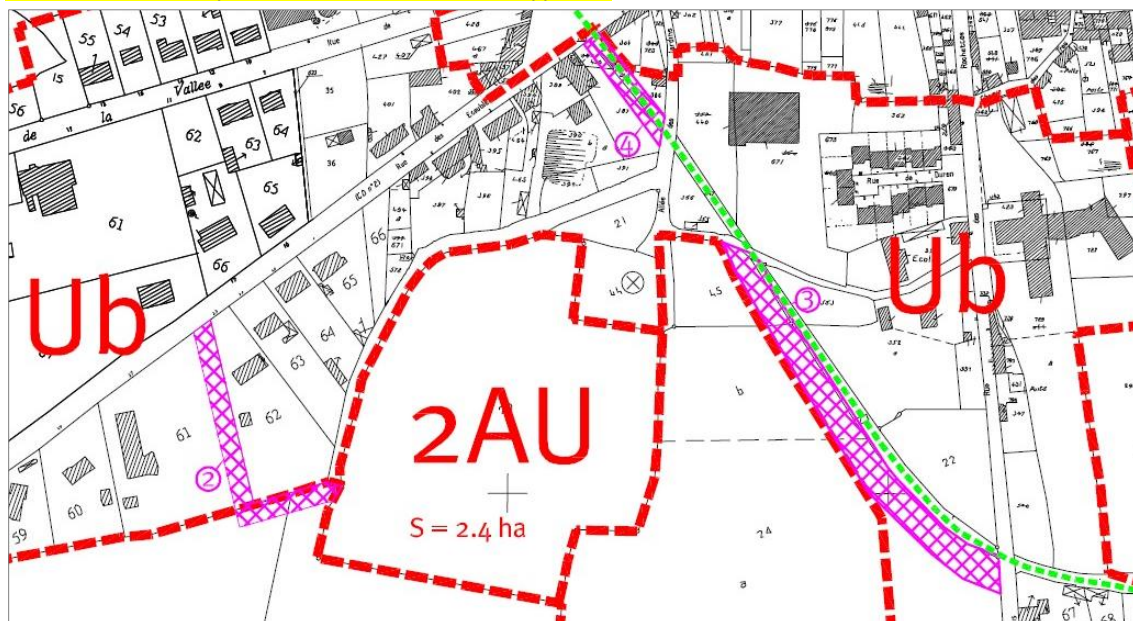
Le règlement du PLU comprend des emplacements réservés n°3 et n°4 qu'il convient de supprimer. Aux vues des remarques reportées dans le procès-verbal de synthèse, l'emplacement réservé n°2 sera maintenu cependant sa destination sera modifiée en circulation douce.

Localisation des 3 emplacements réservés concernés par la modification du PLU sur la carte IGN. L'emplacement n°2 sera modifié et les emplacements n°3 et n°4 seront supprimés



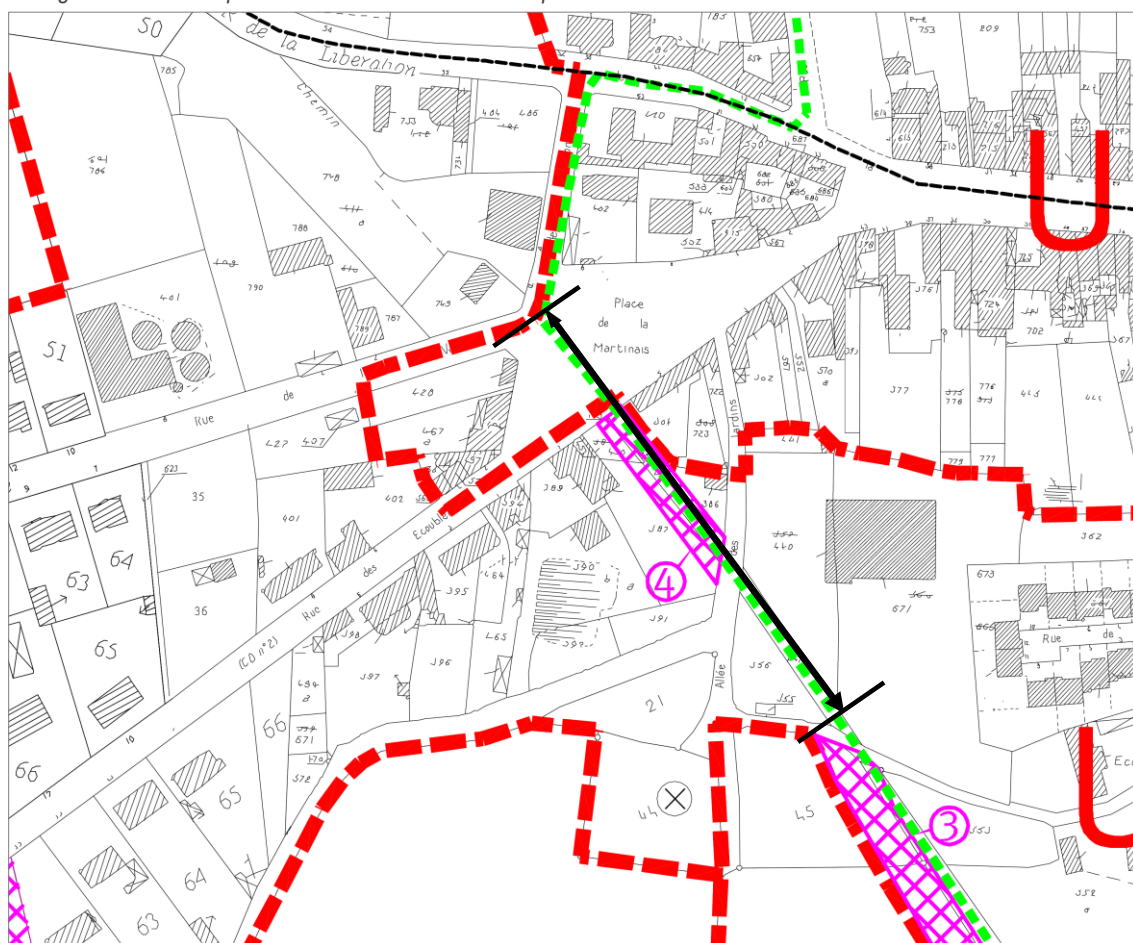
Les emplacements réservés figurent en quadrillage rose sur la carte ci-dessous.

Localisation des 3 emplacements réservés concernés par la modification du PLU sur le zonage. **L'emplacement n°2 sera modifié et les emplacements n°3 et n°4 seront supprimés**



2. Situation du sentier piéton à modifier

Le segment du sentier piéton à modifier est identifié en pointillés verts sur la carte ci-dessous



B. Evolution démographique des dernières années

a. Population totale

La population totale de Saint-Julien-de-Vouvantes est assez constante, on constate une légère hausse depuis 2005, où la population atteignait les 923 habitants, en 2016, elle est de 963 habitants.

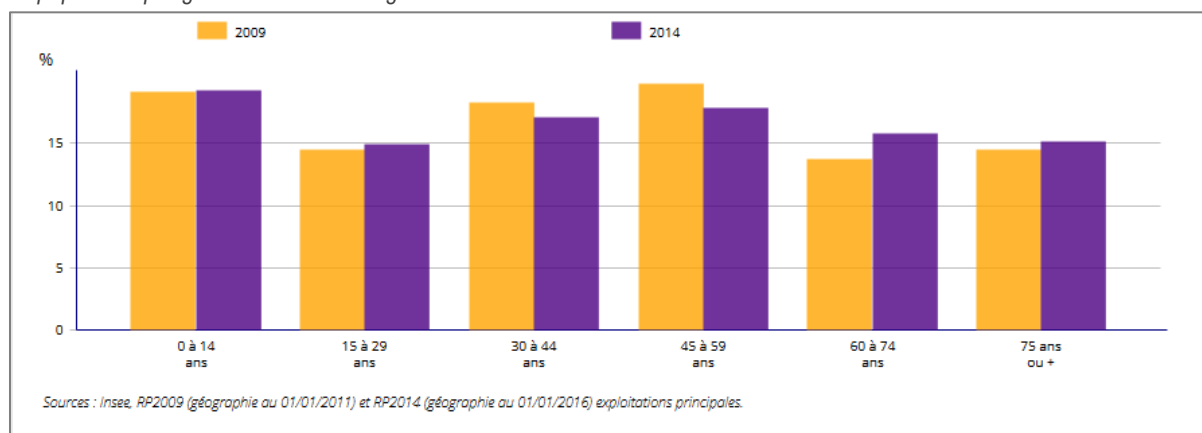
Population totale

ANNÉE	POPULATION
2005	923
2009	925
2014	952
2016	963

b. Population par grandes tranches d'âge

La part des actifs de 30 à 60 ans souffre d'une légère tendance à la baisse entre 2009 et 2014. La proportion des séniors (+60 ans) augmente et celle des enfants et des jeunes reste constante.

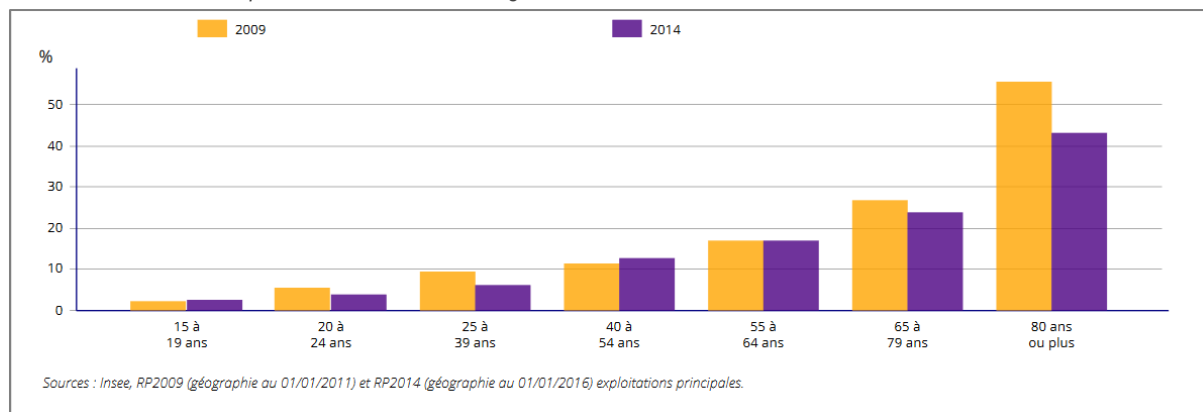
La population par grandes tranches d'âges



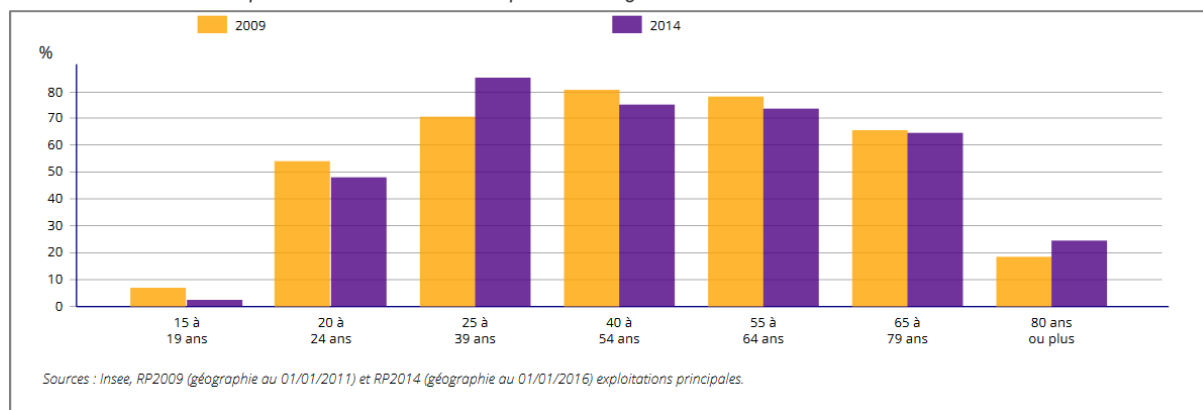
c. Structure des ménages

Il est intéressant d'étudier la structure des ménages et le statut conjugal des habitants de la commune. A partir des deux graphiques ci-dessous, on constate une diminution de la proportion de personnes vivant seules pour les tranches d'âge des séniors et des jeunes actifs. Il faut également remarquer l'augmentation de la proportion de couples chez les 25 à 39 ans entre 2009 et 2014.

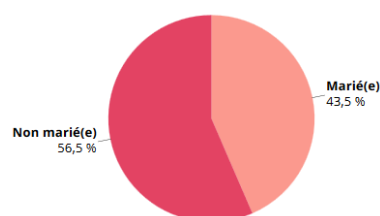
Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge



Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge

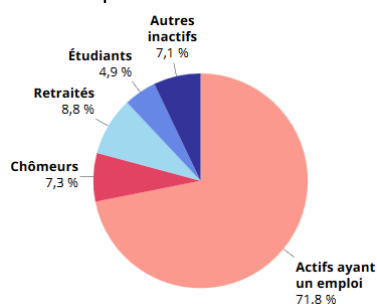


Cela est à mettre en lien avec le statut conjugal des habitants de plus de 15 ans en 2014 :



d. Population active, emploi et chômage

Il faut noter, entre 2009 et 2014, une augmentation de la part d'actifs, et au sein de celle-ci une augmentation de la part d'actifs ayant un emploi.



Type d'activité chez les 15-64 ans en 2014

	2014	2009
Ensemble	539	542
<i>Actifs en %</i>	<i>79,1</i>	<i>76,5</i>
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	<i>71,8</i>	<i>68,2</i>
<i>chômeurs en %</i>	<i>7,3</i>	<i>8,3</i>
<i>Inactifs en %</i>	<i>20,9</i>	<i>23,5</i>
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	<i>4,9</i>	<i>5,5</i>
<i>retraités ou préretraités en %</i>	<i>8,8</i>	<i>10,5</i>
<i>autres inactifs en %</i>	<i>7,1</i>	<i>7,4</i>

Il faut noter que, entre 2009 et 2014 :

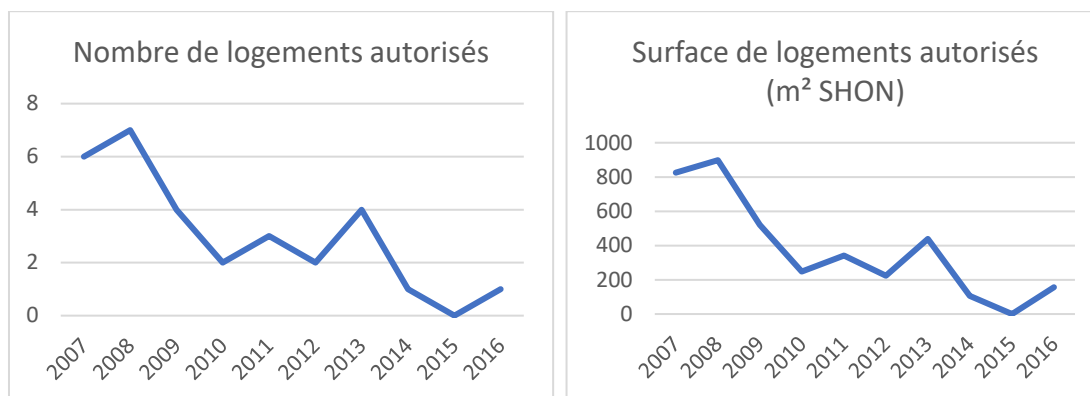
- ❖ Le nombre de chômeurs sur la commune est passé de 45 à 29
- ❖ Le nombre d'emplois dans la zone est passé de 250 à 264
- ❖ L'indicateur de concentration d'emploi est resté constant
- ❖ La taille des ménages est restée la même.

C. Construction de logements ces 10 dernières années *(source : Sit@del)*

Les tableaux et graphiques ci-dessous résument la tendance de la construction de logements à Saint-Julien-de-Vouvantes sur la période 2007-2016. La tranche d'âge des 25-39 ans augmente et il est nécessaire de prévoir une offre de logements adaptée.

Les logements autorisés sur la commune (Source : Sit@del)

ANNÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS	SURFACE EN M² DE LOGEMENTS AUTORISÉS
2007	6	825
2008	7	898
2009	4	521
2010	2	247
2011	3	342
2012	2	223
2013	4	439
2014	1	105
2015	0	0
2016	1	157



Le tableau ci-dessous renseigne sur les catégories de logements pour les années 2009 et 2014.

Catégories et types de logements (Source : Insee, RP2009 et RP2014)

	2014	%	2009	%
Ensemble	437	100,0	429	100,0
Résidences principales	370	84,6	367	85,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	2,9	17	4,0
Logements vacants	55	12,6	44	10,3
Maisons	419	95,7	407	94,9
Appartements	19	4,3	22	5,1

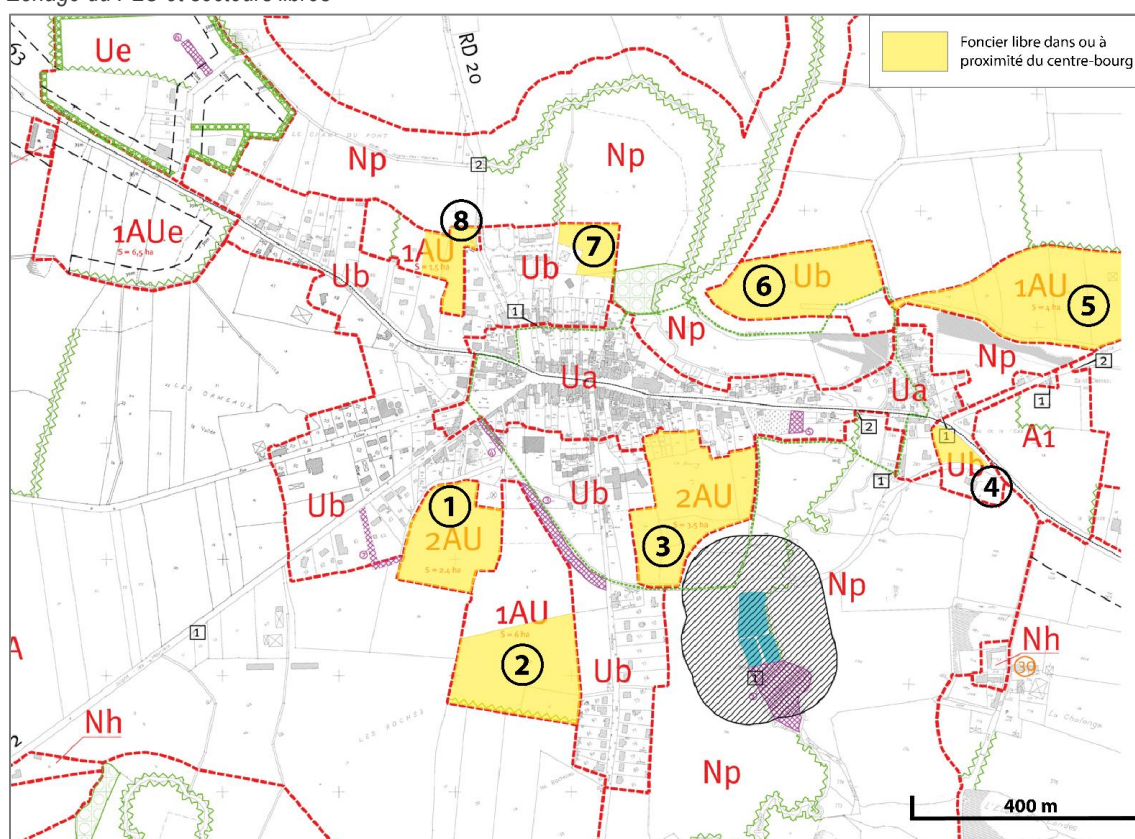
- ❖ Les résidences principales sont largement majoritaires : elles représentent 85% des logements.
- ❖ Plus de 10% des logements sont vacants.

IV. ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS DANS LE BOURG

A. Analyse du potentiel foncier libre dans le bourg

La carte ci-dessous est issue du règlement graphique du PLU. Elle présente le zonage de ce dernier et plusieurs secteurs (en jaune sur la carte) sont numérotés de 1 à 8. Ces secteurs présentent des espaces libres. Une analyse secteur par secteur donnera une vision d'ensemble du foncier libre dans ou à proximité du bourg de Saint-Julien-de-Vouvantes.

Zonage du PLU et secteurs libres



A chacun des secteurs correspond un tableau (ci-dessous) qui détaille le zonage du PLU et fournit une description, ainsi que des photographies localisées (ou des vues aériennes).

1. Secteur n°1

Zonage	Description
2AU	Le secteur n°1 comprend la zone 2AU que la présente modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation. Ce secteur est décrit en détail ci-après.

2. Secteur n°2

Zonage	Description
1AU	Le secteur n°2 est la partie Sud d'une zone 1AU, qui est assez éloignée du centre-bourg. A l'heure actuelle elle n'est pas urbanisée mais un projet d'aménagement existe et une esquisse a été réalisée. La partie Nord de zone 1AU est occupée par le lotissement des jardins, dans lequel il reste encore deux emplacements non construits.



Vue depuis le bout de l'allée des Primevères au Nord du secteur



Vue depuis le bout de l'allée des Primevères au Nord du secteur

3. Secteur n°3

Zonage	Description
2AU	Le secteur n°3 correspond à la totalité d'une zone 2AU du PLU. Une partie de cette zone correspond au projet n°2 (passage en 1AU). Ce secteur est décrit en détail ci-après.

4. Secteur n°4

Zonage	Description
Ub	Le secteur n°4 est une partie d'une zone Ub du PLU qui n'est pas urbanisée. Des réflexions sont menées sur l'éventuelle implantation d'un rond-point à cet emplacement. En effet le secteur se situe au croisement de la RD163, de la RD2 et de la Rue au-delà l'Eau.

Vue aérienne du secteur 4 représenté en jaune



5. Secteur n°5

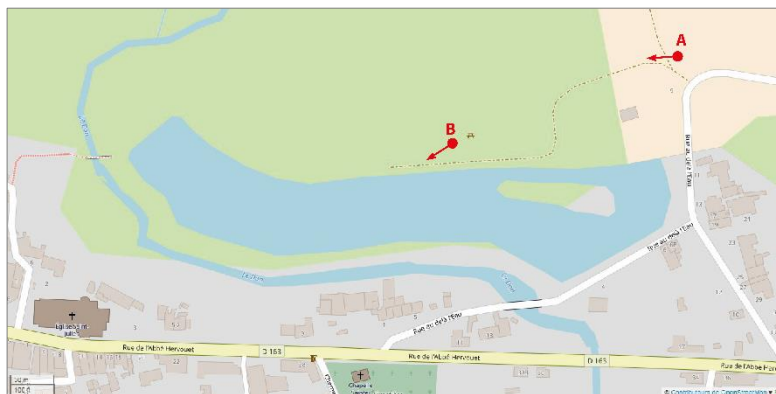
Zonage	Description
1AU	Le secteur n°5 correspond à la totalité d'une zone classée 1AU au PLU. Cette zone est assez éloignée du centre, n'est occupée par aucune construction (à l'exception d'un hangar) et n'est desservie par aucun réseau. Elle est exploitée par le GAEC des Henriais, dont le siège se trouve à la Chapelle Glain. Le GAEC des Henriais produit du lait et des céréales et sa Surface Agricole Utile est de 260 ha. Le secteur n°5 s'étend sur 4 ha, il correspond donc à 1,54% de la SAU du GAEC. A titre de compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, ce secteur sera passé en zone 2AU par la modification du PLU.



Localisation des photographies – Secteur n°5

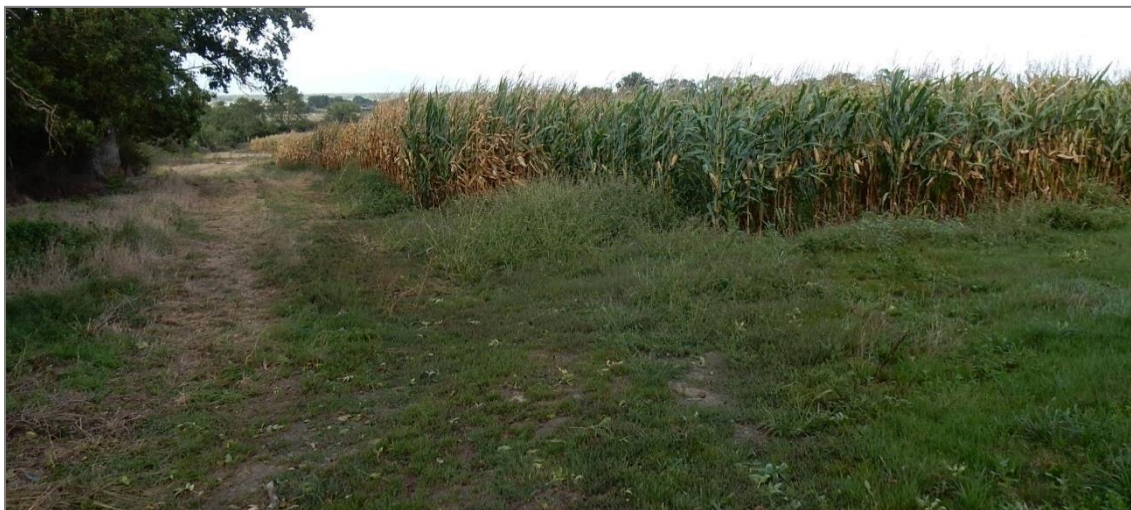


Zonage	Description
Ub	Le secteur n°6 correspond à la totalité d'une zone classée Ub au PLU. Ce secteur est situé dans le périmètre de protection de l'église classée. La zone est correctement desservie en réseaux (électrique et assainissement existants) 1/3 de cette zone est aménagée en espace de loisirs (table de pique-nique, parking, aménagements paysagers, bloc sanitaire). Des demandes ont été faites concernant le secteur n°6, mais la volonté politique communale est de différencier l'offre entre le lotissement des jardins et l'éventuelle urbanisation du secteur n°6 (voir 9. Conclusion).



7. Secteur n°7

Zonage	Description
Ub	Le secteur n°7 correspond au coin Nord-Est d'une zone classée Ub au PLU. Le terrain est privé, il s'agit d'une exploitation agricole. Des négociations ont été entreprises précédemment entre l'exploitant et la commune. A ce jour, rien n'est finalisé.



Vue depuis le bout du chemin du Pont aux Prêtres, au Sud-Ouest du secteur



Vue du hangar de l'exploitation agricole, au bout du chemin du Pont aux Prêtres

8. Secteur n°8

Zonage	Description
1AU	Le secteur n°8 correspond à l'Est d'une zone classée 1AU au PLU. Le secteur est constitué de deux parcelles non construites. Ces parcelles sont accolées à l'ancienne gendarmerie qui a depuis été vendue au privé. Chacune des deux parcelles appartient à un propriétaire privé différent.



Vue du coin Est du secteur n°8, au Nord-Est de la gendarmerie



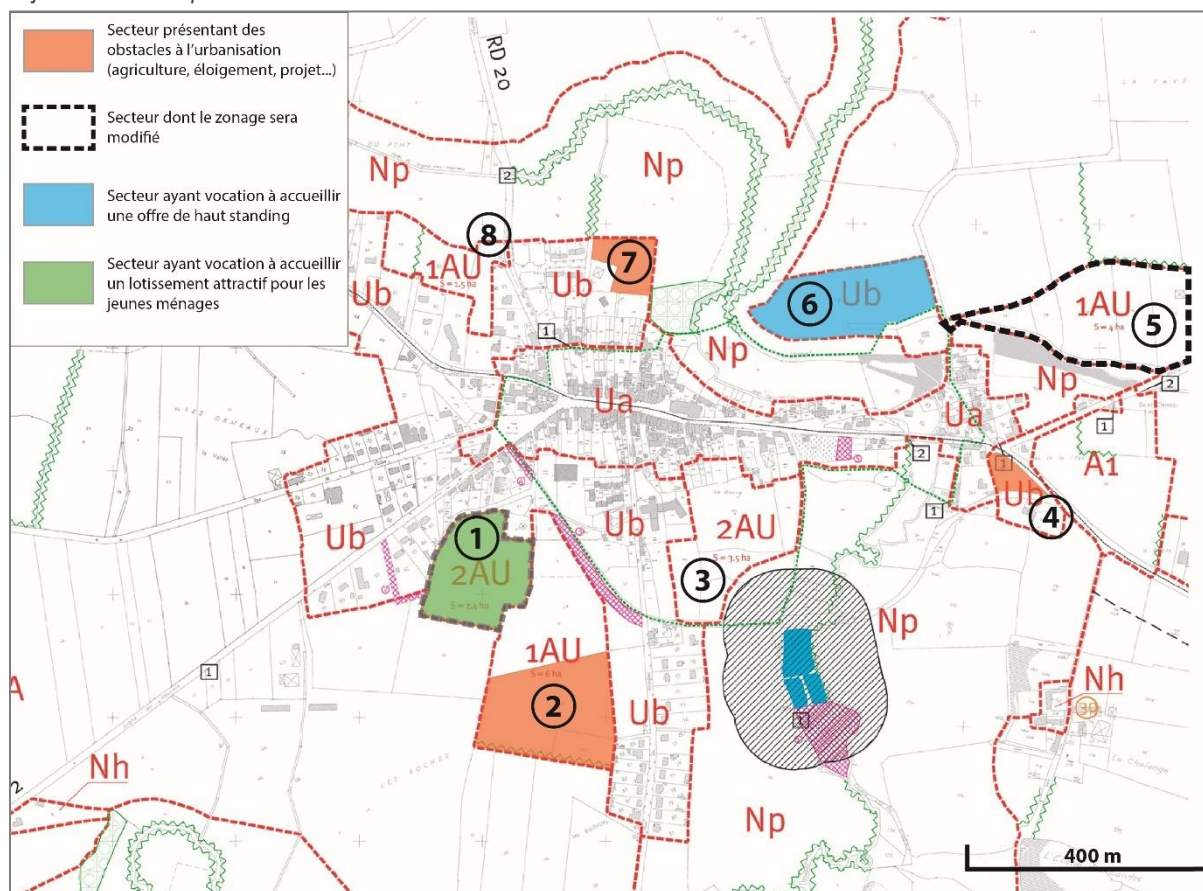
Vue de la parcelle cadastrée 102, au Nord de la gendarmerie

9. Conclusion

Il existe un potentiel foncier (non urbanisé et classé en zone Ub ou 1AU) à proximité du centre-bourg. Toutefois, ce potentiel est soit destiné à d'autres projets, soit présente des obstacles à l'ouverture à l'urbanisation (éloignement, exploitation agricole), soit est destiné à accueillir une offre de logements différenciée. En effet, la commune souhaiterait différencier les offres selon les secteurs communaux. Chaque secteur libre aurait vocation à accueillir un certain segment de la population, ce dans le but de créer un parcours résidentiel à l'échelle communale. Ainsi, certains secteurs seraient destinés à accueillir des logements locatifs, d'autres ont vocation à proposer une offre de plus haut standing. Dans cette vision, la zone du projet qui sera ouverte à l'urbanisation a plutôt vocation à accueillir des jeunes ménages, séduits par des logements individuels à proximité du centre, des équipements scolaires, de la salle culturelle, de la bibliothèque etc...

La carte ci-dessous présente les secteurs libres précédemment détaillés et illustre leurs enjeux ainsi que leur potentielle vocation, traduction de la volonté politique « d'offre différenciée ».

Enjeux et vocation potentielle des secteurs libres



B. Analyse du potentiel de réhabilitation des logements vacants

Les logements vacants (logements vacants depuis un certain temps) représentent environ 12% du parc de logements de la commune (INSEE 2014).

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Sur la commune, ils correspondent à des logements situés majoritairement en centre-bourg qui ne répondent pas à la demande actuelle. Leur état vacant s'explique généralement car ils sont vétustes. La commune n'en a pas la maîtrise foncière et n'a pas les moyens financiers de les acquérir pour les réhabiliter afin de les proposer par exemple à la location.

V. OBJET 1 : OUVERTURE A L'URBANISATION (2,4 HA)

A. Une ouverture à l'urbanisation qui s'inscrit dans un projet global de structuration du centre-bourg

1. L'ambition politique à moyen/long terme de créer un « point » de centralité au cœur du bourg

Le centre-bourg s'est structuré d'Ouest en Est via une **colonne vertébrale historique qu'est la RD163**. Le tronçon de la RD163 qui traverse le « centre » du bourg est situé entre le croisement des RD122 / RD2 et l'église. Eglise remarquable de par son architecture imposante qui s'inspire davantage d'un édifice de type cathédrale que d'une église de bourg. La perspective vers l'Eglise depuis la RD163 est restée telle quelle, préservée, depuis le 19^{ème} siècle.

Plan du centre-bourg de la commune (1841) : Les habitations sont toutes édifiées le long de la RD163, entre le croisement des RD122 / RD2 et l'église.



Perspective préservée sur l'église (carte postale du début du 20^{ème} et photo en 2017)



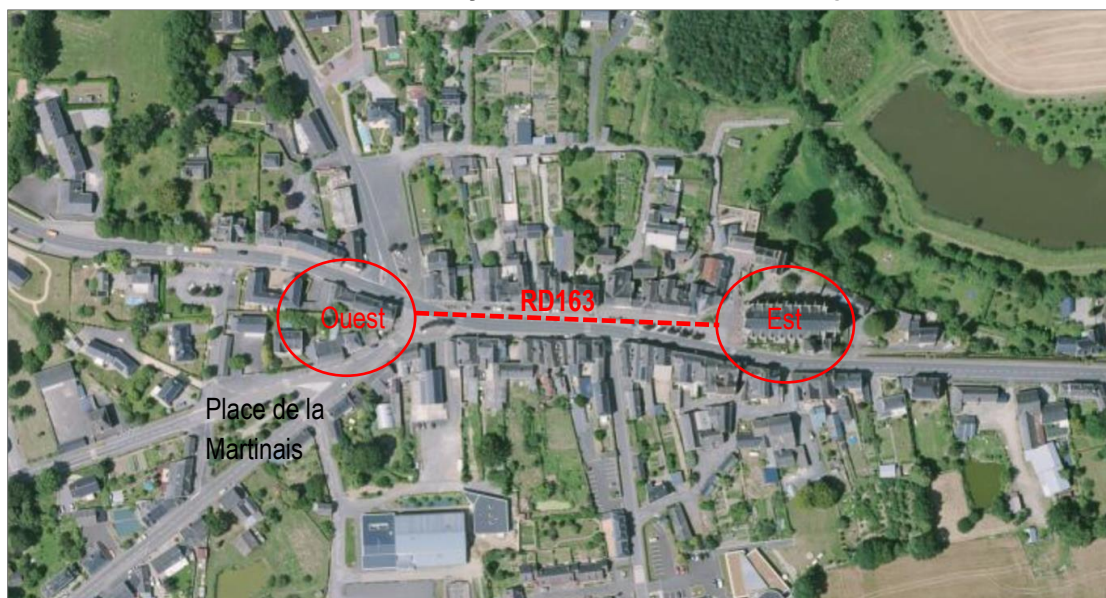
Ce tronçon « centre-bourg » de la RD163 est identifiable car bordé de commerces de proximité, de petits bosquets paysagers, d'un alignement d'arbres et de stationnements latéraux.

Tronçon RD163 en centre-bourg



La volonté politique de la commune est de marquer la centralité du centre-bourg tant à l'extrémité Ouest du tronçon de la RD163, qu'à l'extrémité Est.

Localisation des extrémités Ouest et Est du tronçon de la RD163 situé en centre-bourg



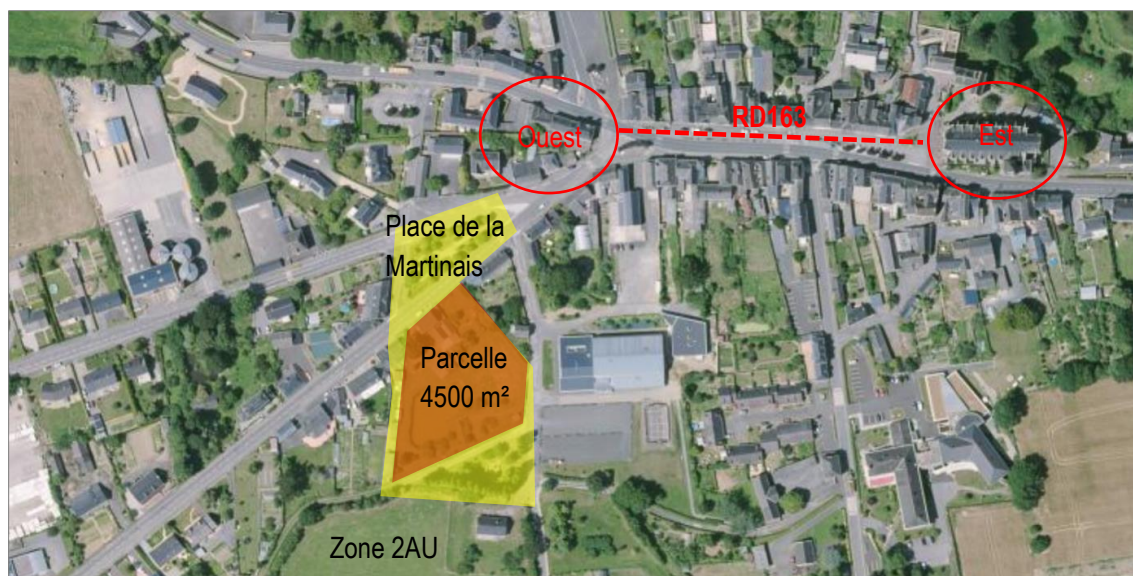
A l'Est, un traitement qualitatif de l'espace public a été aménagé autour de l'église via le marquage de l'entrée de l'église, l'installation de candélabres, l'accompagnement des cheminements piétons autour de l'église via des bandes paysagères, la création d'un espace paysager planté en face de l'église.

Aménagement de l'espace public autour de l'église



A l'Ouest, aucun traitement de l'espace public n'est encore proposé. La commune souhaite profiter de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et de la récente acquisition d'une parcelle de 4500 m² idéalement située pour palier à ce défaut de traitement. Elle y voit l'opportunité de **créer un « point », un repère qualitatif de centralité** non pas « passant » tel qu'il peut l'être à l'Est, face à l'église, mais « utilisé », « pratiqué » par les usagers. Le **secteur propice à ce projet est matérialisé via un aplat jaune** sur la photo aérienne ci-dessous.

Localisation des secteurs nommés ci-dessus



L'existence d'un espace vert de loisirs (propriété de la commune et appelé « la place de la Martinais ») à l'extrémité Ouest du tronçon de la RD163, au croisement des RD122 et RD2 a permis de préfigurer la vocation de ce futur espace public : un espace plutôt ouvert qui permettrait de proposer : un espace vert de loisirs, un espace qui pourrait accueillir un petit pôle d'équipements publics (notamment une cantine scolaire qui serait ainsi située à égale distance des 2 écoles du bourg), un espace de stationnement arboré, une bande d'habitat assez dense qui marquerait une nouvelle « place », et un nouvel aménagement de voirie qui permettrait de desservir la future opération réalisée sur la zone 2AU. Le tout serait « lié » par un traitement qualitatif de l'espace public qui marquerait l'ambiance « centre-bourg ». Le traitement de l'espace public permettrait également de sécuriser les déplacements à cet endroit en favorisant le ralentissement de la vitesse des véhicules (Ex : des pavés symbolisant un espace traversé par les piétons).

La place de la Martinais, espace vert de loisirs au croisement des RD122 / RD2



2. Le type de projet envisagé sur la zone 2AU : une opération d'habitat qui présentera des formes urbaines variées

Le projet consiste en la réalisation d'une opération d'habitat. L'opération veillera à proposer un **panachage dans la taille des terrains et dans les formes urbaines**. Les lots les plus petits seront prioritairement créés au Nord de la zone, en cohérence avec un tissu urbain plus dense en direction du centre-bourg.

Les lots seront orientés Nord-Sud. Des voies d'accès connectées aux amorces existantes dans le lotissement des jardins pénétreront au cœur du site.

3 éléments permettent d'expliquer la volonté de la commune d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de la zone 2AU :

- La rentabilité de l'investissement de la commune qui est propriétaire des 2,4 ha de la zone 2AU.
- L'aménagement de la zone 2AU est déjà en lien avec les 2 amorces de voirie existantes à l'Est (2 connexions via des impasses/palettes de retournement en direction de la zone 2AU). Le futur quartier pourra également être longé à l'Ouest par une voie qui pourra être créée en requalifiant le chemin enherbé existant.
- Le caractère non remarquable de la haie existante au Sud de la zone 2AU.

Logique de connexion du futur quartier d'habitat avec les amorces existantes (plateau enrobé)



Amorce 1



Amorce 2



Chemin enherbé



3. L'accès principal à la future opération mis en évidence par une étude CAUE 44

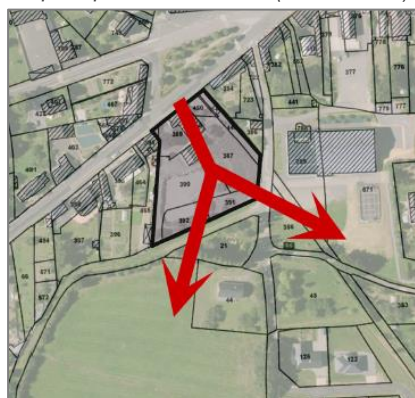
En prévision de l'opération d'habitat sur la zone du projet, la commune avait créé un emplacement réservé (n°4 dans le règlement graphique du PLU). Cet emplacement réservé fait la jonction entre la rue des Ecoublères / place de la Martinais et l'allée des Jardins. L'emplacement réservé est situé sur une parcelle en centre-bourg qui comportait, il y a encore quelques mois, une maison et des dépendances. L'ensemble qui présente une surface de 4500 m² a été acquis récemment par la commune. La maison a été démolie en prévision de l'opération globale de création d'un point de centralité permettant notamment de desservir la zone 2AU. L'acquisition de cette parcelle a été réalisée après les conclusions d'une étude réalisée par le CAUE 44 en août 2014 et qui s'intitulait « Quel devenir pour un terrain de 4500 m² en centre-bourg ? ».

L'étude mettait en évidence le fait **qu'à l'échelle du bourg il n'existe actuellement aucun réel espace public**, telle une place, mis à part la place de la Martinais. Des poches de stationnement sont dispersées, la voirie se dilate générant des emplacements. Autre point marquant, la complexité, le surnombre et l'enchevêtrement des voies de cette partie ouest. Cette étude, réalisée avant l'acquisition du terrain concerné, a eu pour but de guider la commune sur l'opportunité de l'acquisition du terrain de 4500 m² et a conclu au potentiel avéré de création d'un espace public permettant de desservir la future zone d'habitat située en 2AU et de « relier » les équipements publics et d'intérêt collectif (la salle de sport, la salle associative, la nouvelle bibliothèque, l'école, la maison de retraite) disséminés dans le bourg, de part et d'autre de la RD163.

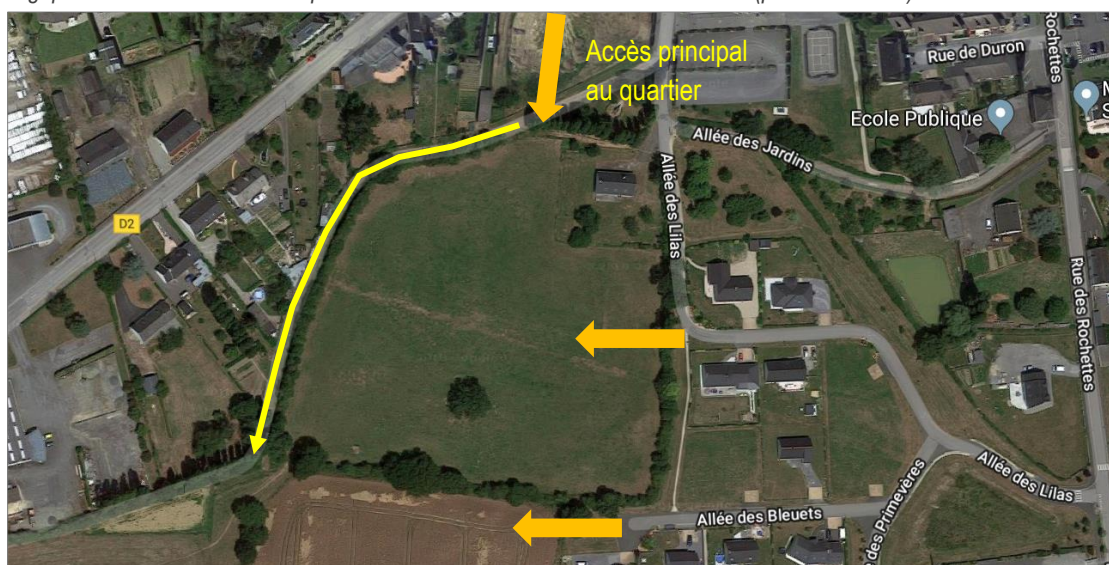
La situation de l'emplacement réservé et de la parcelle acquise



Le principe d'accès au site (étude CAUE)



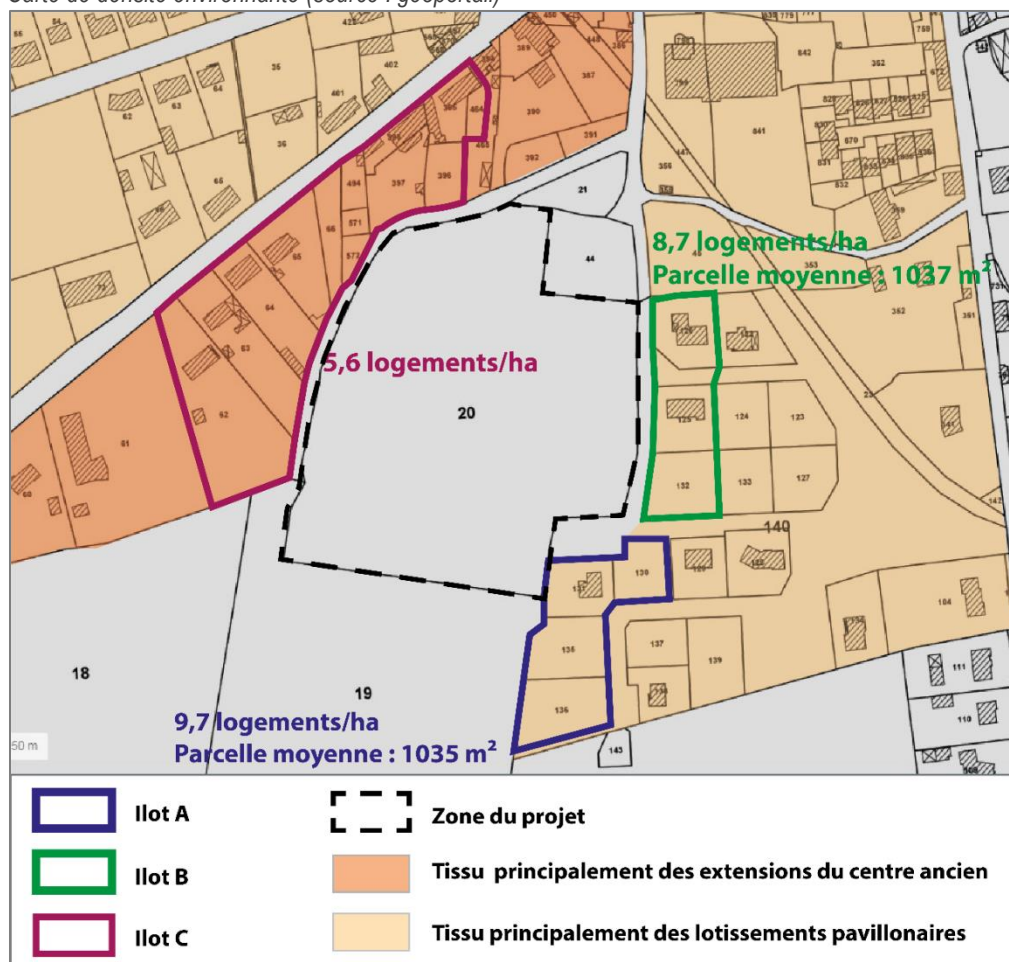
Logique de connexion du futur quartier d'habitat avec les amorce existantes (plateau enrobé)



B. Analyse de la densité urbaine environnante à la zone 2AU

La carte ci-dessous donne la densité en logements par hectare ou la valeur moyenne de surface des parcelles pour trois îlots entourant la zone du projet. On constate pour chacun des îlots une densité faible, et une taille de parcelle importante pour l'actuel lotissement « les Jardins ».

Carte de densité environnante (source : géoportail)

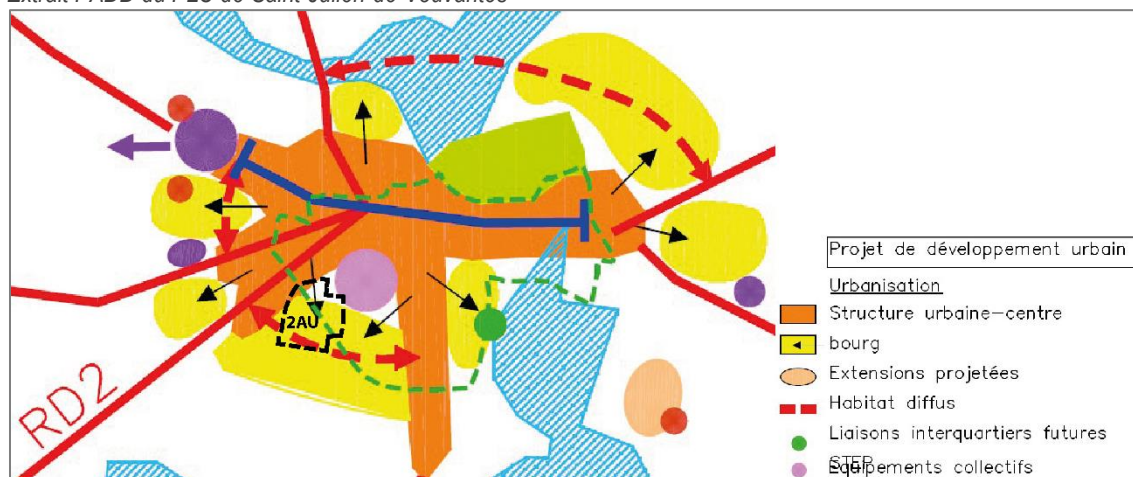


C. Compatibilité du projet avec le PADD du PLU

Au regard de la carte schématique (reportée ci-dessous) présentée dans le document « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD) du PLU de Saint-Julien de Vouvantes, le secteur du projet se situe sur une zone identifiée comme faisant partie du « bourg » (aplat jaune).

Le PADD a retenu 8 logements par an.

Extrait PADD du PLU de Saint-Julien-de-Vouvantes



D. Compatibilité du projet avec le SCOT

La commune de Saint-Julien-de-Vouvantes fait partie du périmètre du SCOT de Châteaubriant-Derval prescrit le 24 janvier 2017. Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Il sera probablement arrêté en fin d'année 2017 soit après l'approbation de la modification du PLU. Toutefois, les premières orientations se dessinent et vise à imposer une densité minimale de **15 logements/ha** pour toute opération d'habitat. L'opération de la zone 2AU devra donc être compatible avec cette orientation.

E. Etat initial de l'environnement

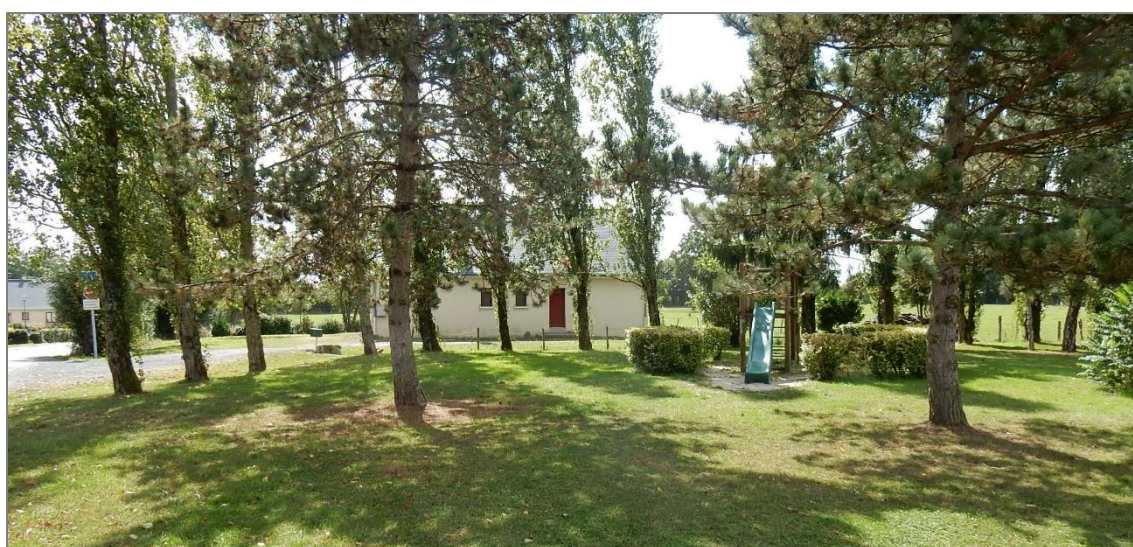
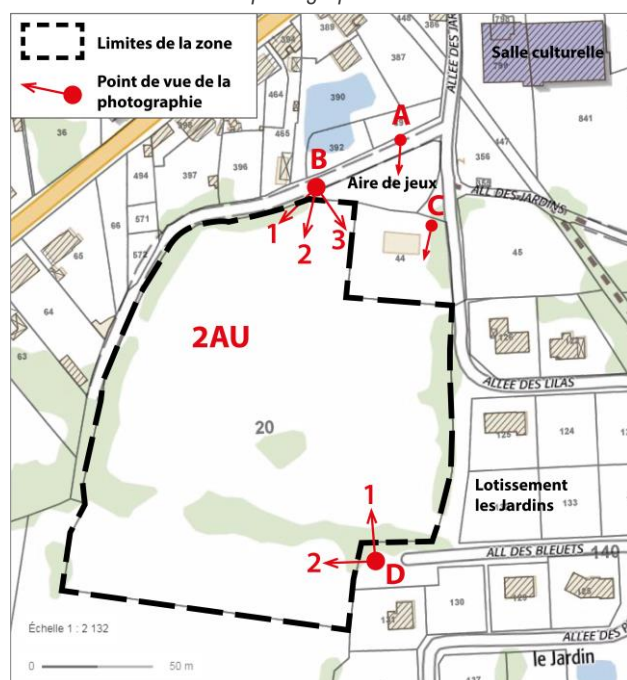
La commune bénéficie de paysages et de milieux naturels de qualité qu'il importe de protéger et de mettre en valeur.

1. Reportage photographique du site du projet

La zone 2AU est bordée à l'Est par le lotissement des jardins, au Nord par une aire de jeux, à l'Ouest par des logements et au Sud par une prairie temporaire (la zone étant elle-même une prairie temporaire).

Le site est facilement accessible par la RD 2, puis l'allée des Jardins et l'allée des Lilas. Il présente peu de contraintes topographiques.

Carte de localisation des photographies



Photographie A : Vue de l'aire de jeux et de l'habitation de la personne privée actuellement propriétaire de la zone 2AU



Photographie B1 : La zone 2AU vue depuis le Nord



Photographie B2 : La zone 2AU vue depuis le Nord



Photographie B3 : La zone 2AU vue depuis le Nord



Photographie C : La propriété de la personne privée actuellement propriétaire de la zone 2AU



Photographie D1 : La zone 2AU vue depuis le Sud



Photographie D2 : La zone 2AU vue depuis le Sud

2. Situation du projet vis-à-vis des secteurs Natura 2000

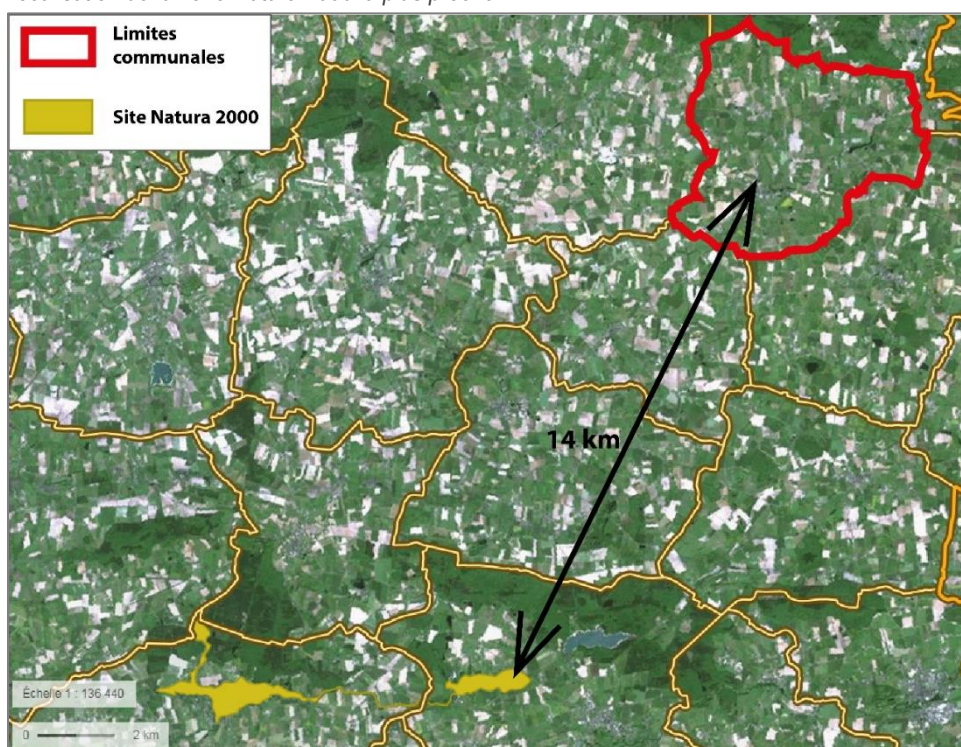
Il est nécessaire d'apprécier l'impact éventuel du projet au regard des sites naturels protégés.

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent. Le réseau Natura 2000 comprend plusieurs types de zones réglementaires :

- Les Zones de Protection Spéciales (ZPS)
- Les Sites d'Importance Communautaire (SIC)
- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

Sur la commune de Saint-Julien-de-Vouvantes, il n'est pas recensé de sites Natura 2000. Situé à près de 14 km, le site Natura 2000 le plus proche est le site FR5200628 « Forêt, étang de Voireau et étang de la Provostière » au titre des directives « Habitats ». Il s'agit d'une ZSC.

Localisation de la zone Natura 2000 la plus proche



3. Situation du projet vis-à-vis des ZNIEFF

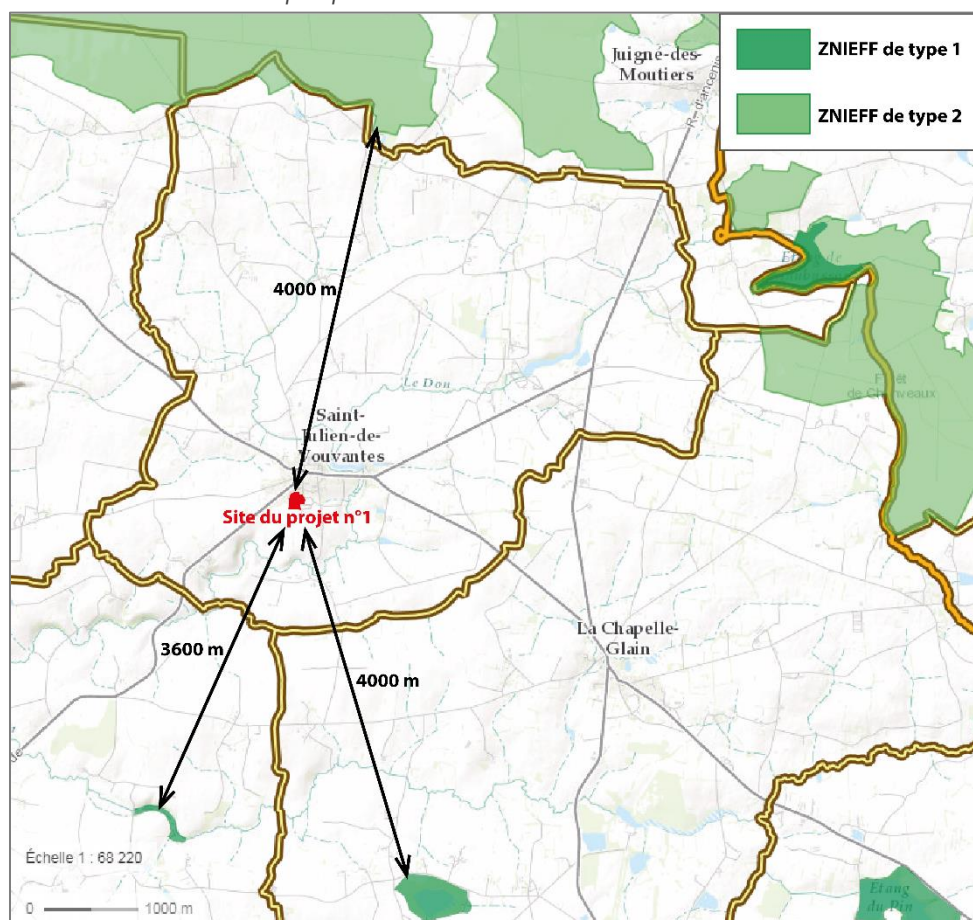
Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

La ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. La ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Le site du projet se situe à proximité de plusieurs ZNIEFF :

- ZNIEFF « Vallon du ruisseau du petit don à la Salmonais » de type 1 n°00001108 située à **3600 m** Sud-Sud-Ouest du site du projet. Sa superficie est de 5 ha.
- ZNIEFF « Etang de la Bourlière » de type 1 n° 00001039 située à **4000 m** au Sud-Sud-Est du projet. Sa superficie est de 27 ha.
- ZNIEFF « Forêt de Juigne, étangs et bois attenants, marais des Bourgines à la Poilerie » de type 2 n° 10580000 située à **4000 m** au Nord du projet. Une partie de cette ZNIEFF est comprise dans le territoire communal et sa superficie est de 2119 ha.

Localisation des ZNIEFF les plus proches du site



4. Patrimoine

De son histoire, Saint-Julien-de-Vouvantes garde la structure ancienne de son bourg, dont la trame est dense et resserrée autour de l'église.

Sur le territoire communal de Saint-Julien-de-Vouvantes, on compte **un monument historique inscrit : L'église St-Julien**. Reconstituée en 1889 pour servir au pèlerinage, elle est de style gothique flamboyant et possède une grande crypte qui comble le déficit de dénivelé. Elle contient des éléments de l'ancienne église du XI^{ème} siècle et est inscrite depuis le 5 octobre 2007 aux monuments historiques.

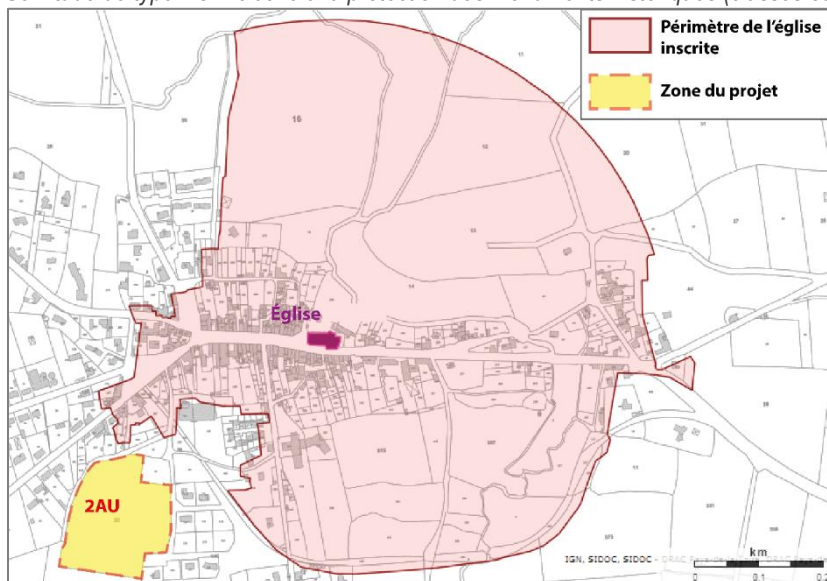


L'église St-Julien

Au sein du périmètre de protection de l'église classée, toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le site du projet ne se situe pas dans le périmètre de protection de l'église classée, par conséquent, l'avis de l'ABF ne sera juridiquement pas nécessaire.

Servitude de type AC1 relative à la protection des monuments historiques (classés ou inscrits) :



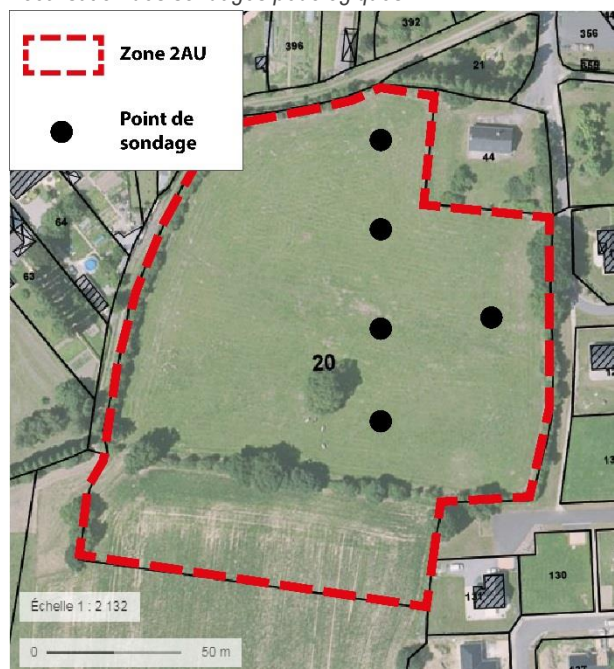
5. Zones humides

La commune de Saint-Julien-de-Vouvantes est concernée par la présence de zones humides sur son territoire, et est notamment traversée par le Don. La commune est concernée par le SAGE Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003 **et mis à jour en 2015**.

La mairie de Saint-Julien-de-Vouvantes a réalisé un inventaire des zones humides sur la zone 2AU. Il s'agit d'un travail de terrain qui vise à délimiter les zones humides effectives selon des critères botaniques et pédologiques. Le terrain a donc subi une analyse de la flore ainsi que des sondages à la tarière.

L'inventaire effectué le 24 février 2017 a permis de constater **l'absence de zones humides** sur la zone 2AU. La compatibilité réglementaire de l'inventaire du 24 février 2017 est assurée grâce aux sondages pédologiques réalisés. (Carte ci-dessous)

Localisation des sondages pédologiques



Photographies des sondages pédologiques du 24 février 2017



6. Agriculture

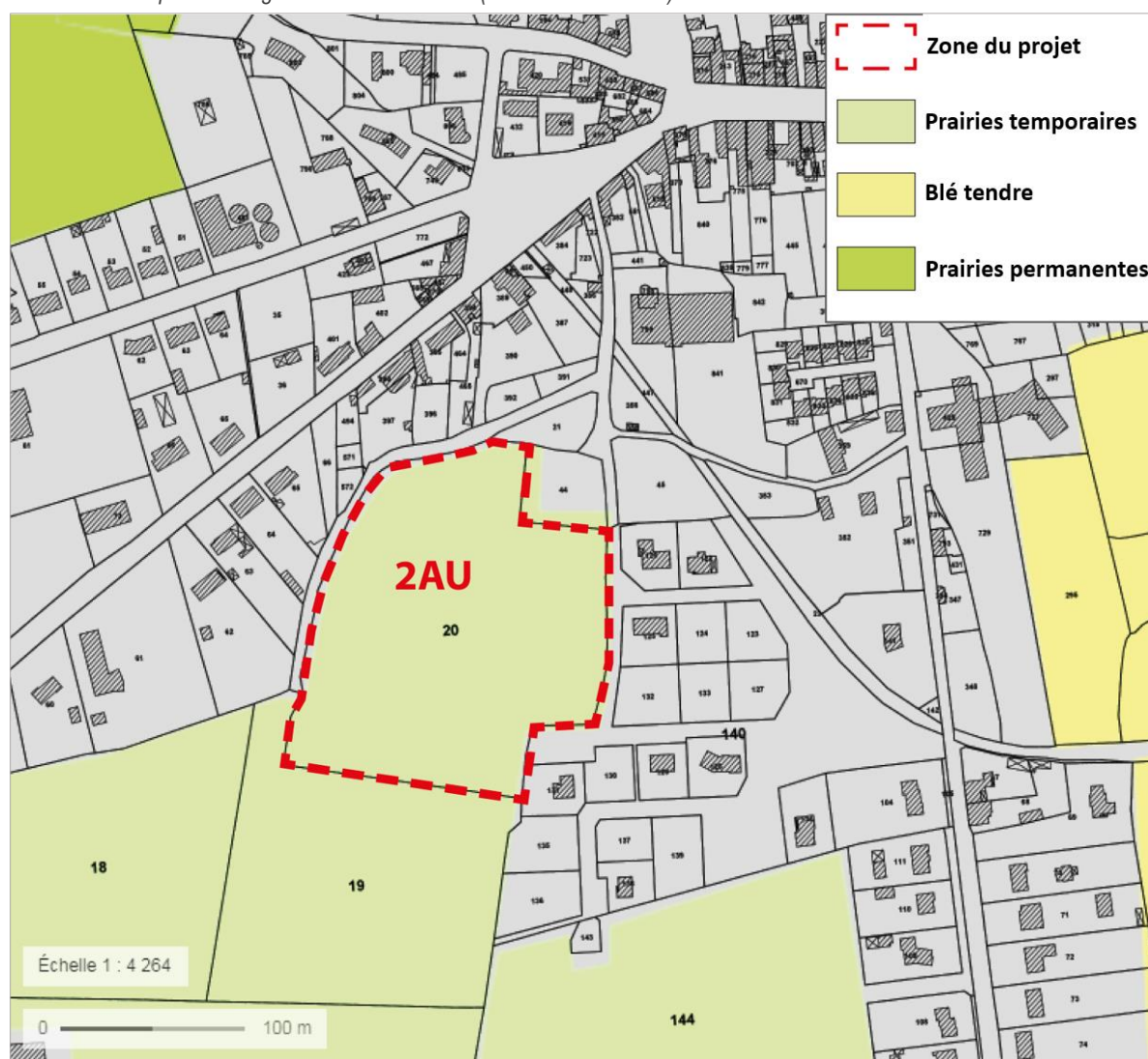
Le site du projet est actuellement utilisé par l'activité agricole. L'exploitant de la zone est le GAEC des rives du Don (production de lait, céréales, volaille) dont le siège se situe sur le territoire communal de Saint-Julien-de-Vouvantes, mais au Nord du bourg, à environ 2 km de distance de la zone du projet.

L'exploitant est alerté depuis plusieurs mois de l'ouverture à l'urbanisation souhaitée de la zone 2AU. Actuellement, les modalités d'indemnisation et/ou d'échange ne sont pas encore finalisées.

La surface agricole utile du **GAEC des Rives du Don** est de **225 ha**. Ainsi la zone du projet, qui sera urbanisée, d'une surface de 2,4 ha, représente **1,07%** de la SAU du GAEC des Rives du Don.

La carte ci-dessous est réalisée à partir du Registre Parcellaire Graphique de l'année 2014. Elle présente les différentes zones agricoles déclarées.

La situation d'exploitation agricole de la zone 2AU (source : RPG 2014)



7. Servitudes d'utilité publique

Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

8. Assainissement

Le territoire possède une station de traitement des eaux usées située à environ 500 m de la zone 2AU. La capacité épuratoire de la station a été récemment augmentée. Ainsi, elle est en mesure de traiter les eaux usées générées par les futures habitations construites au sein de la zone 2AU.

Description de la STEP de Saint-Julien-de-Vouvantes : *Source : Portail d'information sur l'assainissement communal*

- ❖ Date de mise en service : 09/05/2014
- ❖ Débit de référence : 288 m³/j
- ❖ Capacité nominale : 800 EH
- ❖ Capacité exploitée approximative (2017) : 500 EH
- ❖ Charge maximale en entrée : 400 EH
- ❖ Filière de traitement : eau – filtres plantés
- ❖ Conformité : conforme en équipement et en performance

La STEP de Saint-Julien-de-Vouvantes





Il convient d'évoquer la présence de 2 bassins de rétention d'eaux pluviales à proximité de la zone du projet (un petit bassin et un grand bassin). Une étude hydraulique a été réalisée sur la totalité des zones 1AU et 2AU lors de la viabilisation de la 1^{ère} tranche du lotissement « Les Jardins ».

Photographie du petit bassin de rétention d'eaux pluviales



Photographie du grand bassin de rétention d'eaux pluviales



9. L'eau potable

Le service est géré par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Pays de la Mée qui assure les compétences suivantes : production, transfert et distribution de l'eau potable sur vingt-deux communes dont Saint-Julien-de-Vouvantes. Les réseaux d'eau potable sont situés à proximité immédiate de la zone 2AU.

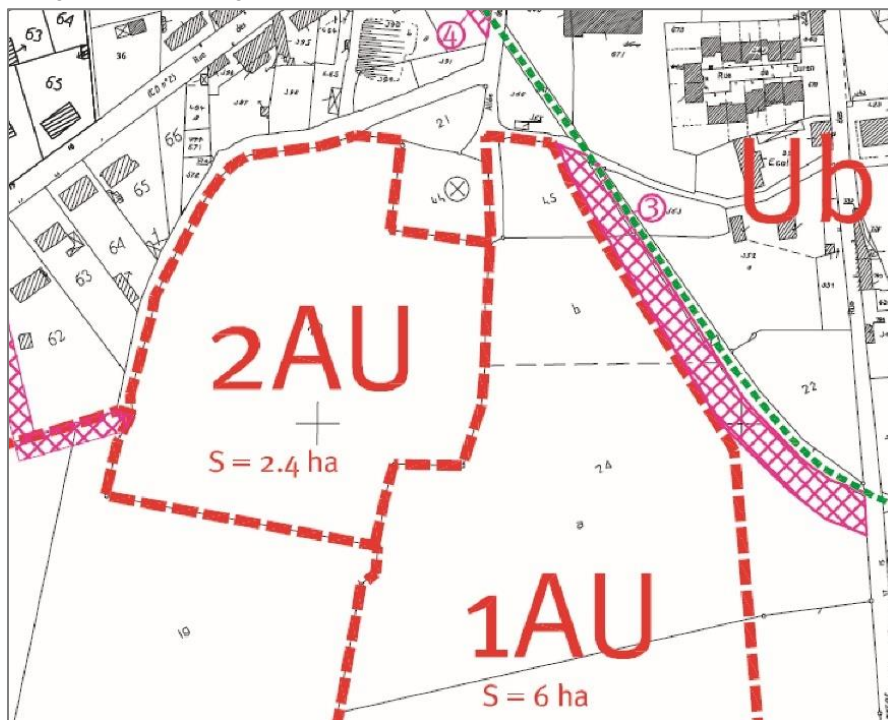
La parcelle est traversée par un réseau d'assainissement.

F. Modification proposée du zonage

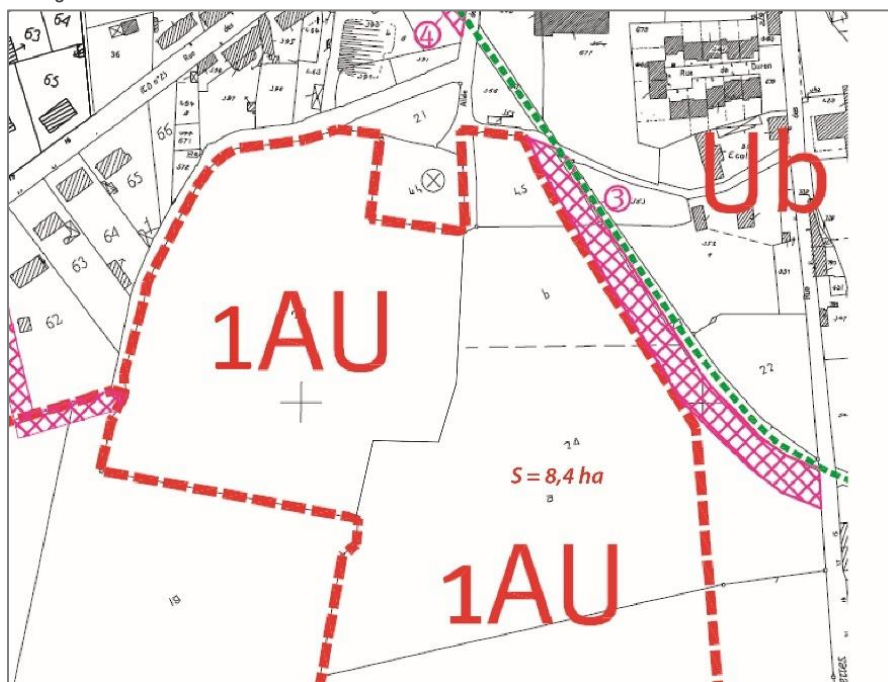
1. Transfert d'une zone 2AU en 1AU (2,4 ha)

Le projet consiste à faire passer en zone **1AU** la zone actuellement classée **2AU** dans le règlement graphique du PLU.

Zonage actuellement Viguer :



Zonage Modifié :

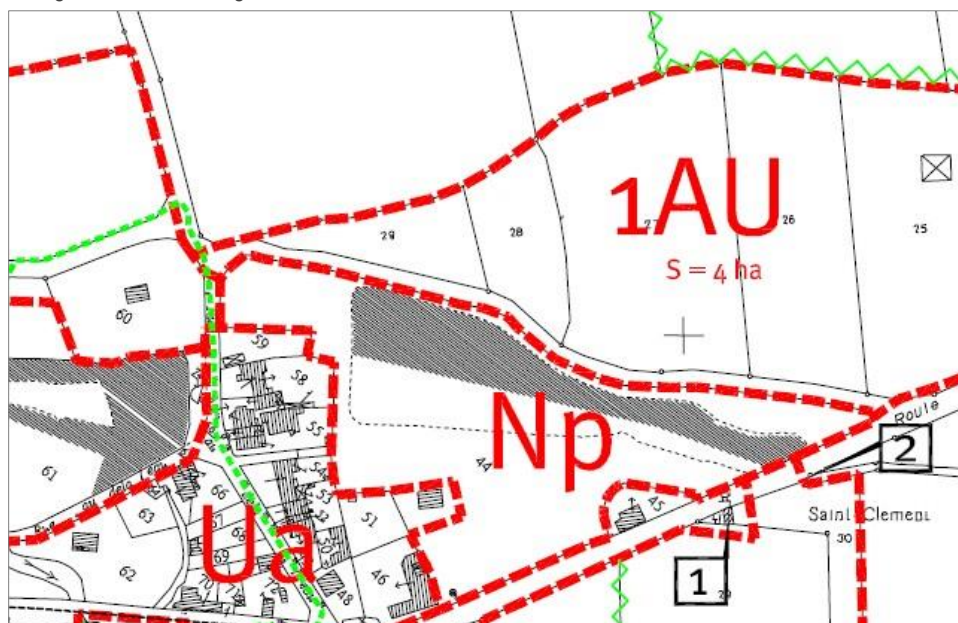


2. Compensation : Transfert d'une zone 1AU en 2AU (4 ha)

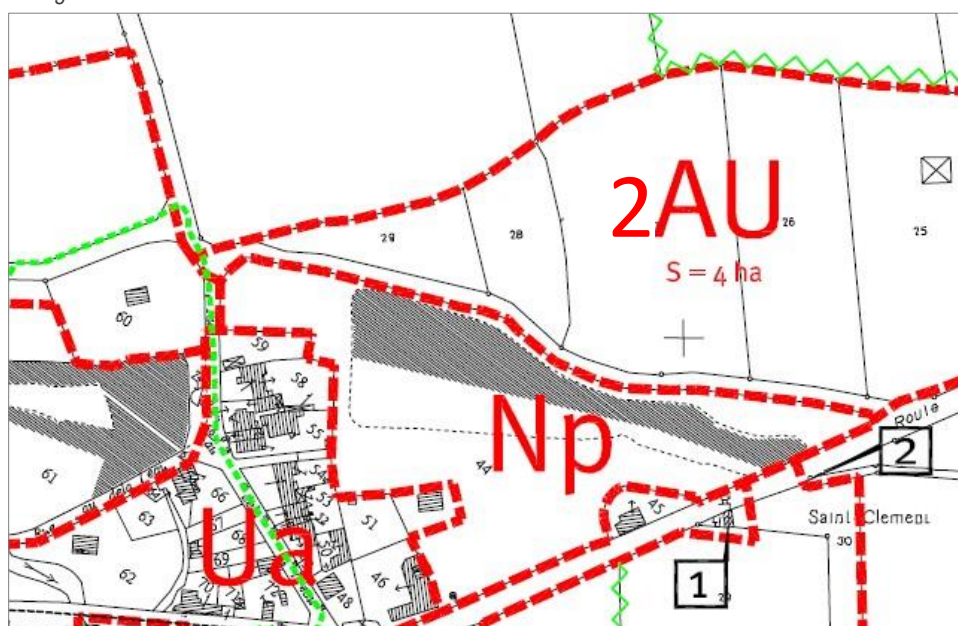
Au regard de l'analyse portée sur le **secteur 5 au sein de la partie « A. Analyse du potentiel foncier libre dans le bourg »** de la présente notice, le transfert de la zone 2AU en 1AU constitue une consommation d'espace qui sera compensée par le passage en zone **2AU** de la zone actuellement classée **1AU** située au Nord-Est de la commune.

En effet, l'analyse a montré que ce secteur était véritablement agricole et qu'il était de surcroît jouté de part et d'autre par une zone agricole et/ou naturelle. Sa restitution à l'état agricole en zone 2AU dans le PLU est cohérente.

Zonage actuellement Vigueur :



Zonage Modifié :



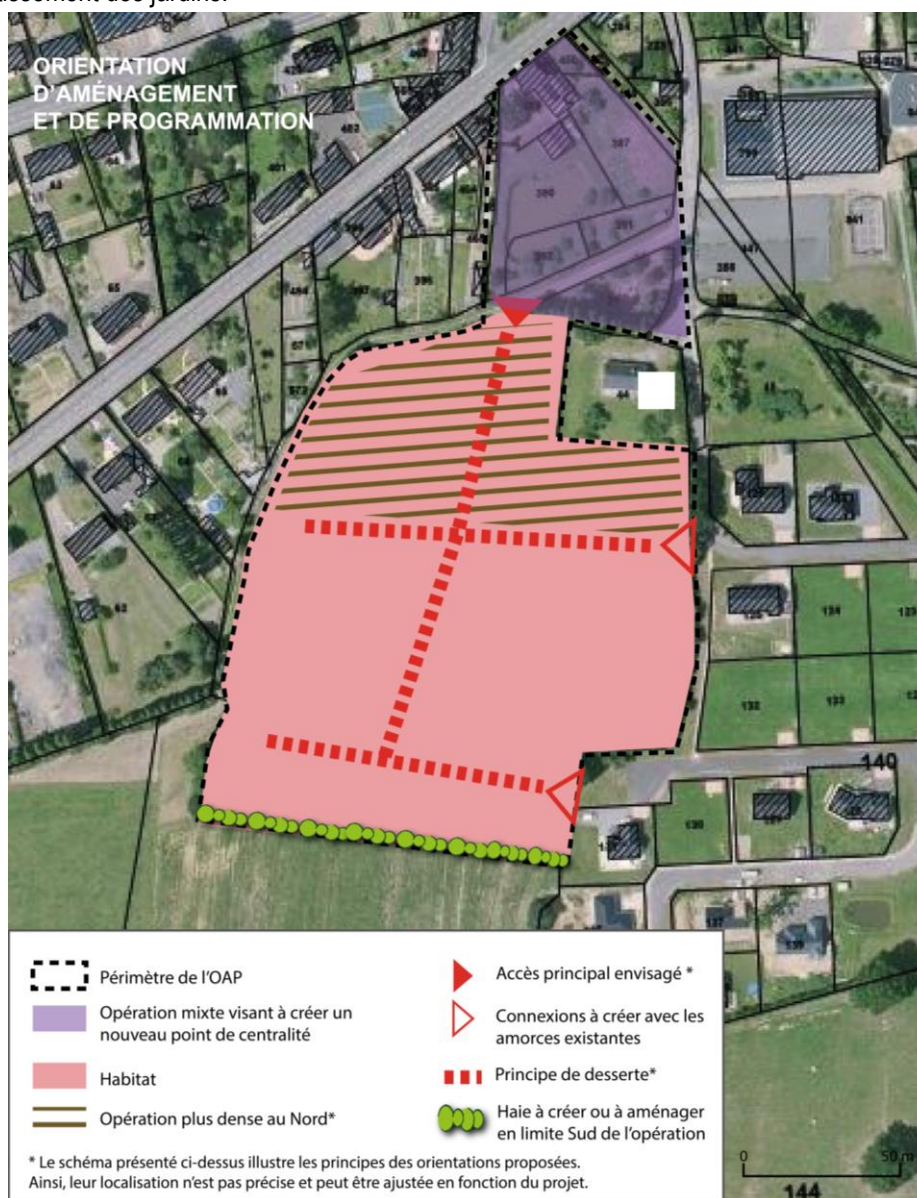
G. Création d'une OAP

L'OAP proposée, baptisée « lotissement les Jardins Zone Ouest » détaille graphiquement les orientations d'aménagement : création d'une opération d'habitat, de voies d'accès, d'un bassin de rétention et d'espaces verts.

OAP CREEE :

Cette opération s'inscrit dans un projet global lié à la volonté de créer un nouveau point de centralité dans le bourg. L'espace libre de 4500 m² situé entre la zone 1AU et le bourg devra proposer une opération mixte (ex : espace de circulation, stationnement, espace arboré, équipement public, petite opération d'habitat dense,) avec un traitement qualitatif de l'espace public symbolisant l'ambiance « centre-bourg ».

La densité minimum à respecter dans le cadre de la zone 1AU est de 15 logements / ha. L'opération veillera à proposer un panachage dans la taille des terrains et dans les formes urbaines. Les lots les plus petits seront prioritairement créés au Nord de la zone, en cohérence avec un tissu urbain plus dense en direction du centre-bourg. Le futur quartier d'habitat veillera à prévoir des dessertes connectées aux amorces existantes à l'Est depuis le lotissement des jardins.



H. Incidences du projet sur l'environnement

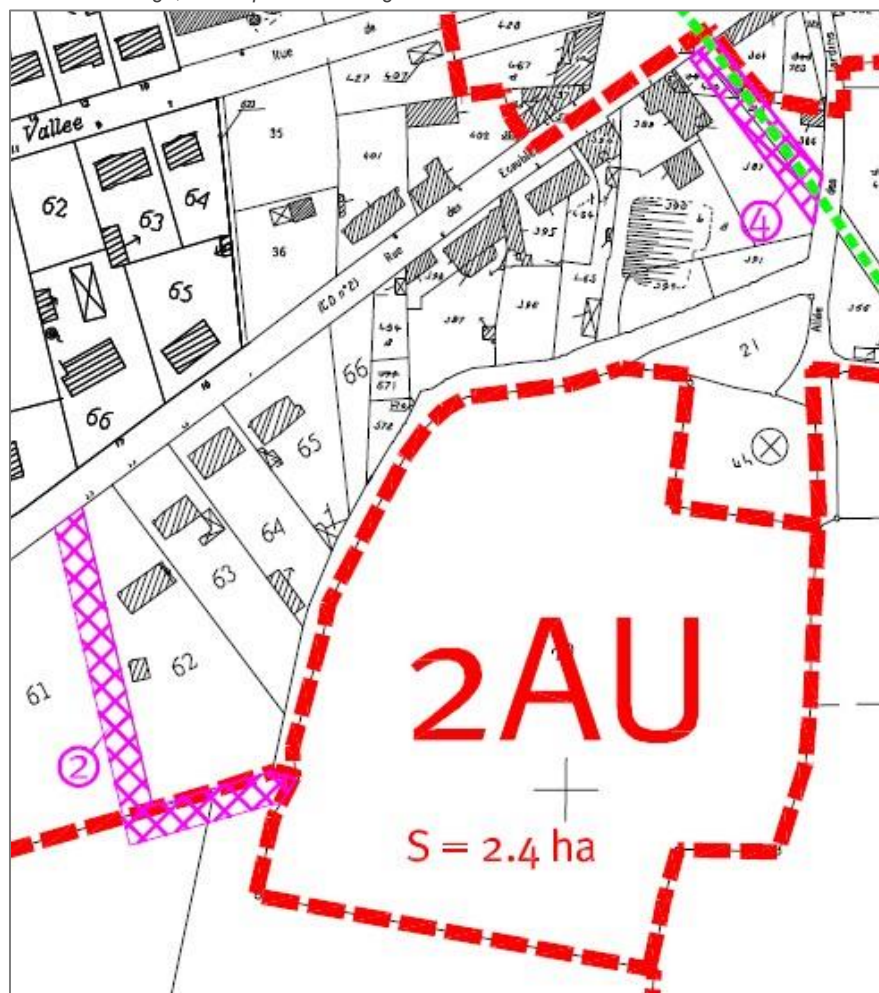
	Incidences du projet				Commentaires
	Aucune	Faible	Moyenne	Forte	
Natura 2000	X				Le projet n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000 (plus proche à 14km).
ZNIEFF	X				Le projet n'aura pas d'impact sur les ZNIEFF 1 et 2 (3600m).
Zones humides	X				Le site ne comporte pas de zones humides.
Agriculture				X	Le site est agricole (2,4 ha). La zone représente 1,07% de la SAU du GAEC des Rives du Don. En compensation, une zone 1AU (4 ha) qui est utilisée par l'agriculture passe en zone 2AU.
Patrimoine	X				Le site n'impacte aucun élément patrimonial. Il est situé en dehors du périmètre de protection du Monument Historique de l'Eglise.
Servitudes	X				Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.
Paysage			X		La construction d'un nouveau secteur d'habitat impactera le paysage. Une OAP veille à bien l'intégrer dans le paysage.

VII. OBJET 2 : MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

A. Argumentaire modification de destination en circulation douce de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé (ER) n°2 avait été créé en prévision d'une opération d'habitat sur la zone 2AU. L'emplacement était censé permettre un accès au Sud-Ouest de la zone à partir de la rue des Ecoublères. Depuis la création de l'ER n°2, la commune a acquis le terrain qui comprend l'ER n°4. Comme évoqué plus haut, l'ER n°4 servira à l'accès de la zone. L'ER n°2 sera donc modifié en accès circulation douce lors de la modification du PLU.

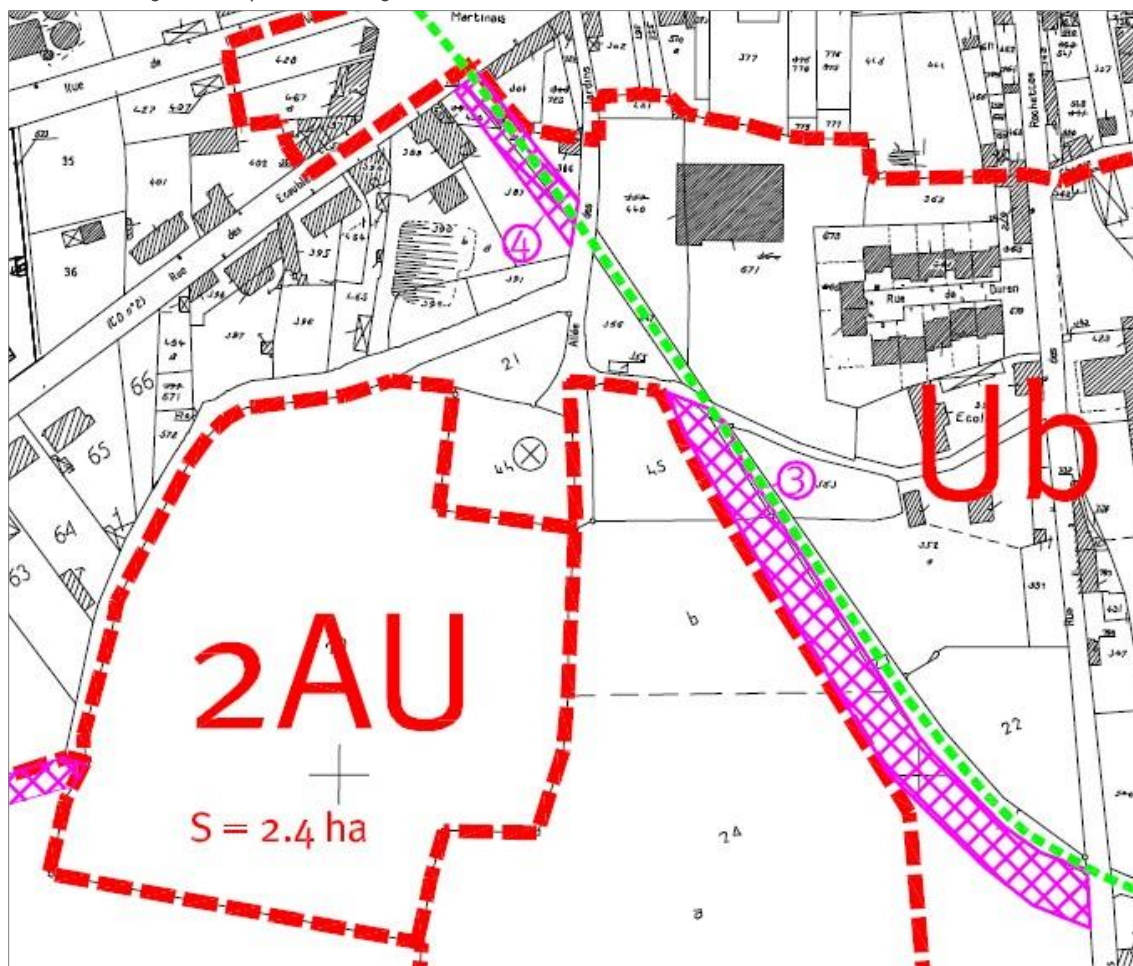
Extrait du zonage, les emplacements figurent en hachures violettes



B. Argumentaire suppression de l'emplacement réservé n°3

L'ER n°3 avait été créé pour prévoir l'accès au lotissement « les Jardins ». Le lotissement a depuis vu le jour et l'accès a été réalisé tel que l'emplacement le prévoyait. Cette opération étant terminée, il convient de supprimer l'ER n°3 lors de la modification du PLU. La liste des emplacements réservés sera également mise à jour.

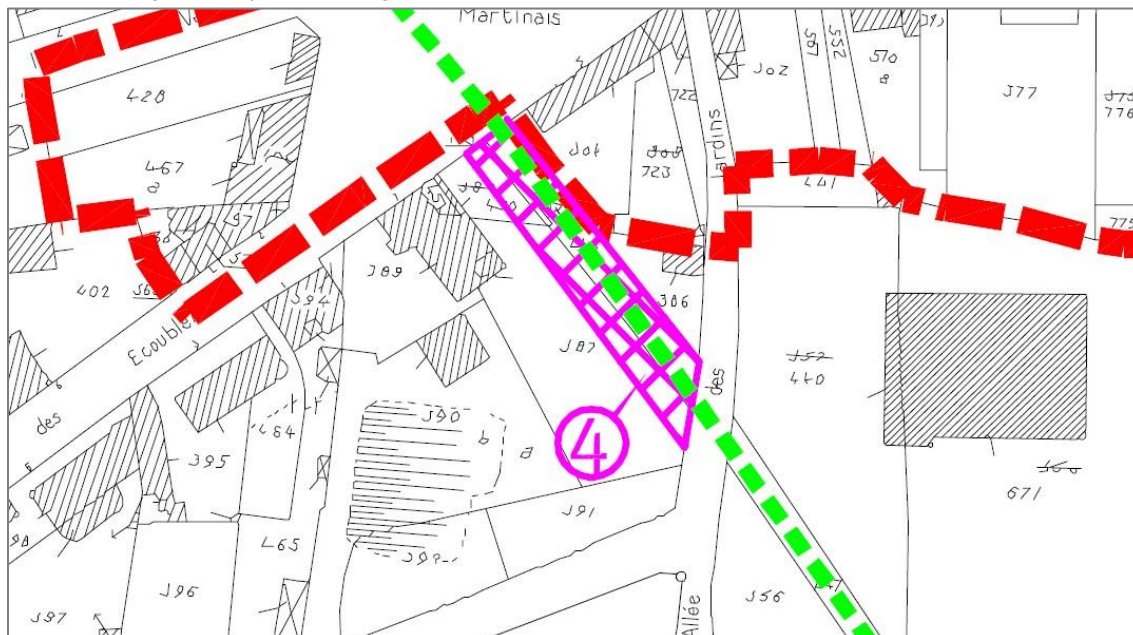
Extrait du zonage, les emplacements figurent en hachures violettes



C. Argumentaire suppression de l'emplacement réservé n°4

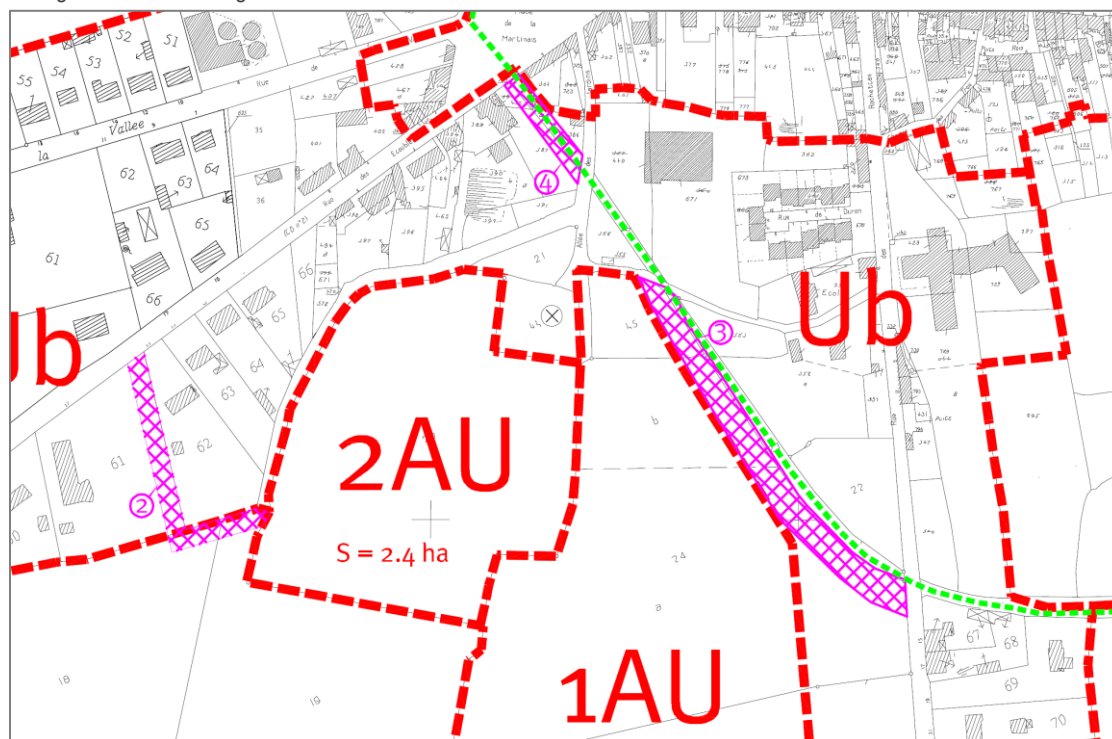
Comme évoqué précédemment, l'emplacement n°4 se situe sur une parcelle de 4 500 m². Cette parcelle ayant été acquise par la commune, l'ER n'a plus lieu d'être, et il convient de le supprimer lors de la modification du PLU. La liste des emplacements réservés sera également mise à jour.

Extrait du zonage, les emplacements figurent en hachures violettes

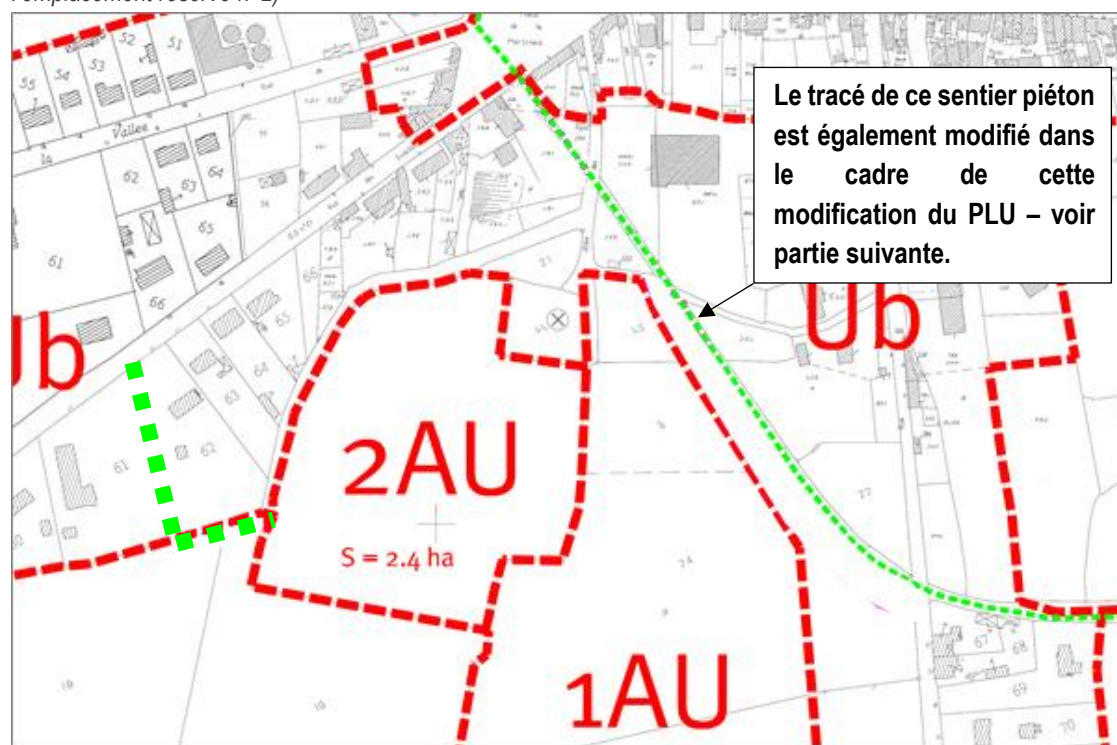


D. Modification proposée du zonage

Zonage actuellement Viguer :



Zonage Modifié (suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 et modification en accès circulation douce de l'emplacement réservé n°2)



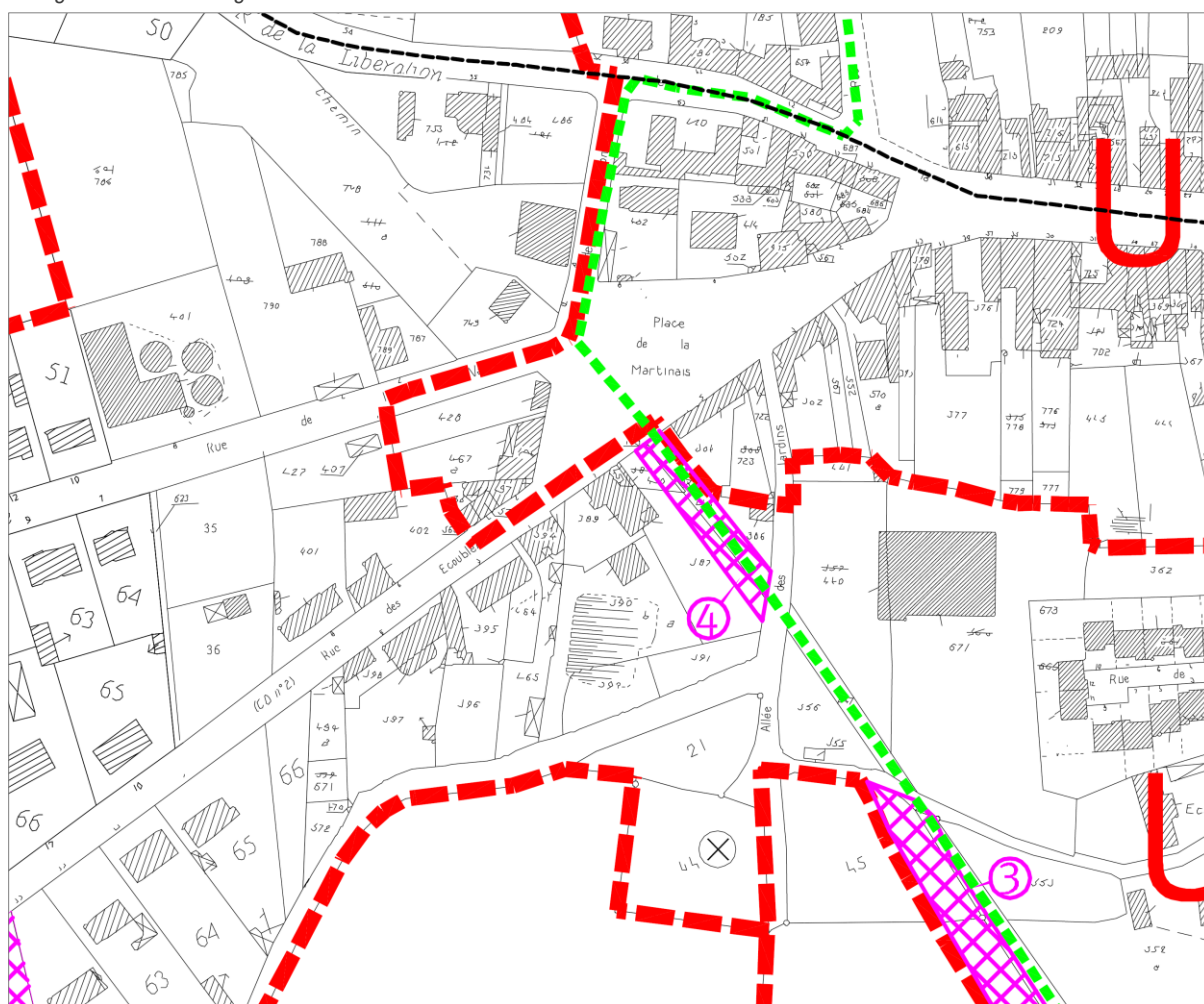
VIII. OBJET 3 : ACTUALISATION DU TRACÉ D'UN SENTIER PIETON

A. Argumentaire

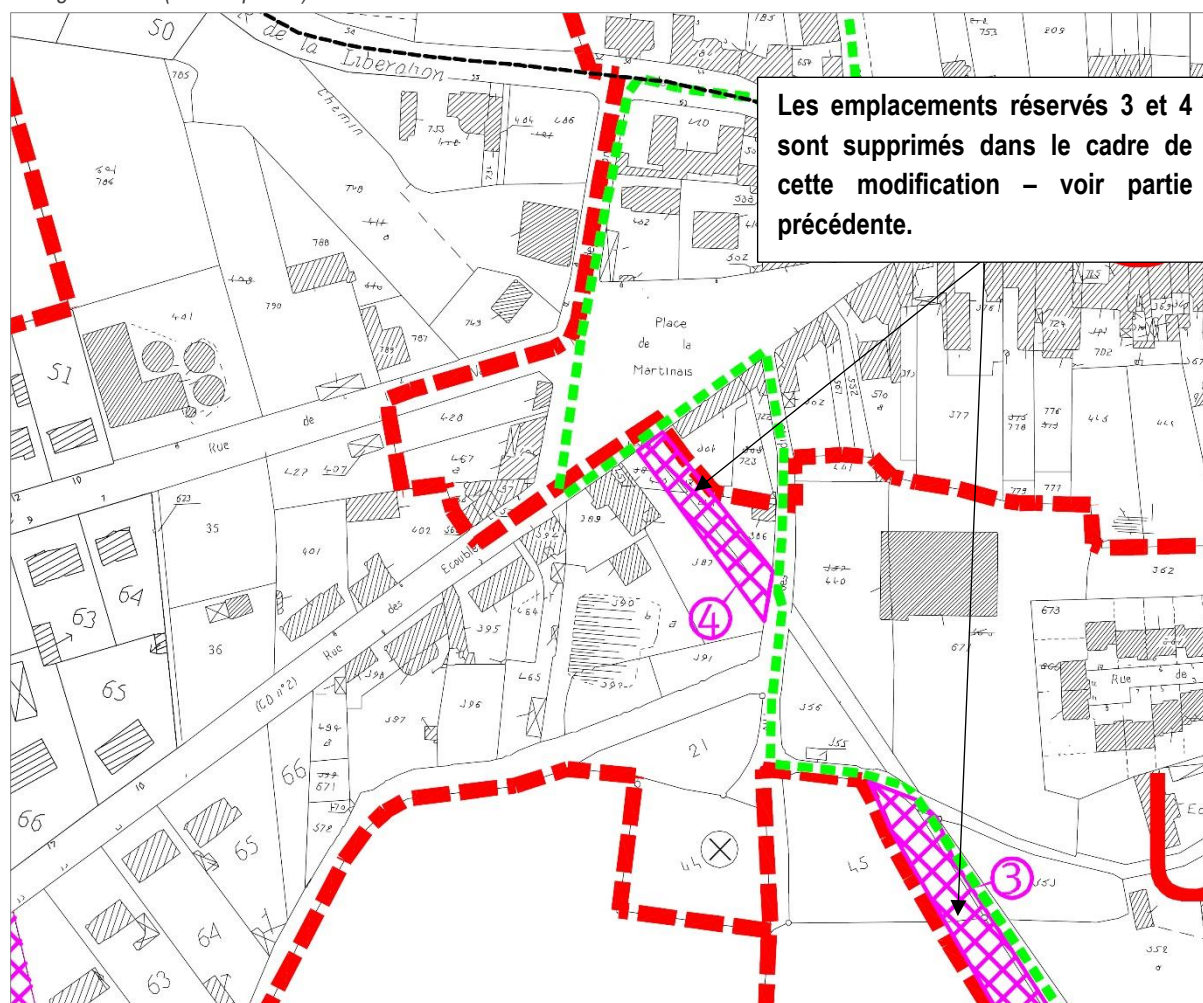
Lors de l'élaboration du PLU, le tracé d'un sentier piéton avait été apposé au règlement graphique en prévision de sa réalisation. Le sentier est aujourd'hui réalisé mais son tracé ne correspond pas aux informations contenues dans le règlement graphique. Il convient donc de mettre à jour ce tracé via la présente modification du PLU.

B. Modification proposée du zonage

Zonage actuellement Viguer :



Zonage Modifié (sentier piéton)

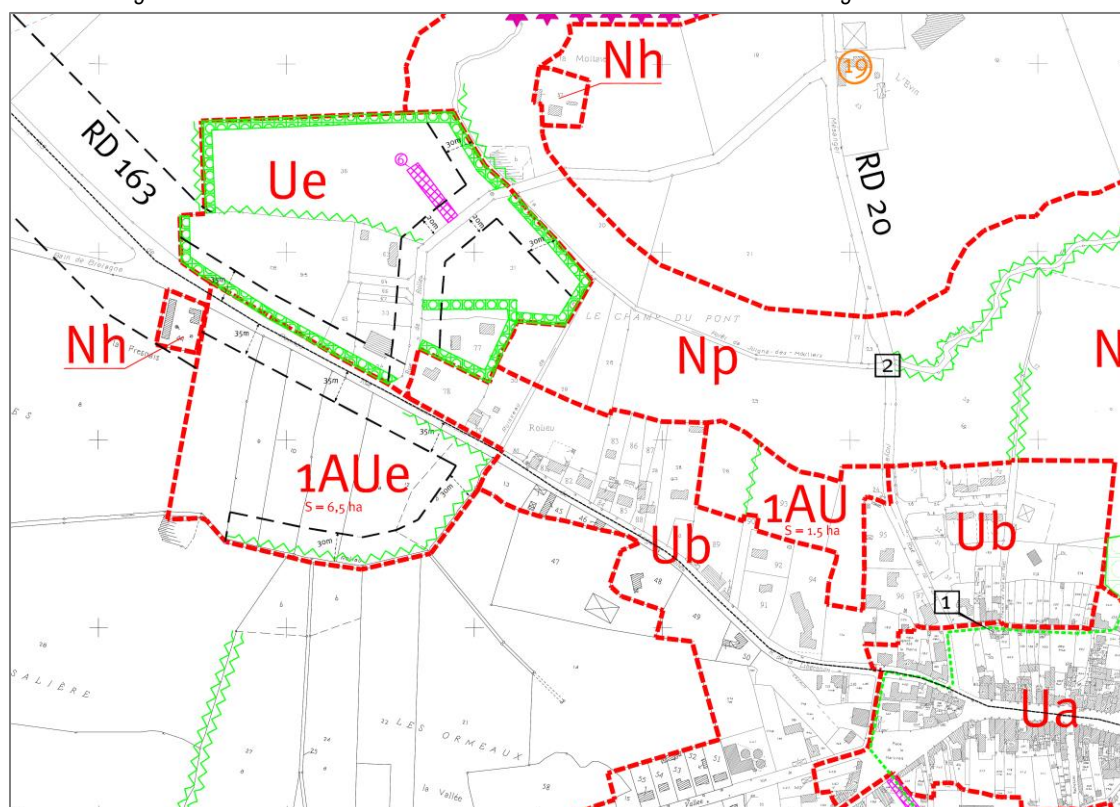


IX. OBJET 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES HAUTEURS EN ZONE UE

A. Argumentaire

La zone artisanale de la commune est identifiée en zone Ue dans le PLU en vigueur. La zone Ue est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable. Le PLU prévoit une zone 1AUe destinée à recevoir l'extension de la zone artisanale de la commune.

Plan de zonage du PLU - Localisation des zones Ue et 1AUe en entrée Ouest du bourg



Les articles 10 des zones Ue et 1AUe règlementent les hauteurs autorisées ainsi : « **La hauteur des constructions est limitée à 10 m** ». Il n'y est pas prévu de dérogations quelconques notamment pour des raisons liées à des impératifs techniques (Ex : construction fonctionnelle liée à un secteur d'activité précis, silo associé à une activité de négoce de produits du sol, installation technique de type éolienne, chaufferie, ...). Afin de pallier cette absence, la commune souhaite ajouter la mention suivante à l'article 10 des zones Ue et 1AUe : « **Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée, une hauteur supérieure pourra être autorisée** ».

B. Modification proposée du règlement écrit

Les modifications proposées sont identifiées en **rouge** ci-dessous.

1. Article 10 – zone Ue

Zone Ue - Règlement écrit actuellement en vigueur
La hauteur des constructions est limitée à 10 m.
Zone Ue - Règlement écrit Modifié
La hauteur des constructions est limitée à 10 m. Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

2. Article 10 – zone 1AUe

Zone 1AUe - Règlement écrit actuellement en vigueur
La hauteur des constructions est limitée à 10 m.
Zone 1AUe - Règlement écrit Modifié
La hauteur des constructions est limitée à 10 m. Toutefois, en cas d'impératifs techniques liés à l'activité autorisée, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

C. Incidences du projet sur l'environnement

Les incidences de la modification proposée seront modérées. C'est lors de l'instruction du permis de construire qu'une analyse sera réalisée au cas par cas par le service instructeur en fonction de la technicité de la construction envisagée et donc des impératifs techniques afférents. Il veillera à favoriser l'insertion la plus harmonieuse possible de la construction dans son environnement.