

Département de Loire Atlantique
Commune de
Saint Julien de vouvantes

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION N°1
REVISION SIMPLIFIEE N°1

Dossier d'approbation

Pièce n°1 : Notice de présentation
Révision Simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération du maire
du 9 février 2010
Le Maire

P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision / Élaboration PLU	Le 09-09-2003	Le 03-08-2004	Le 19 avril 2005
Modification n°1	Le 01-09-09		Le 9 février 2010
Révision simplifiée n°1	Le 01-09-09		Le 9 février 2010

U743 – Février 2010



SOMMAIRE

I. CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	2
II. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE	2
III. LE PROJET	3
Plan de situation	3
État initial du site	3
IV. Le Zonage.....	8
Le projet	8
Le zonage	12

I. CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La commune de Saint Julien de Vouvantes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 avril 2005

Par délibération en date du 1^{er} septembre 2009, la commune a prescrit cette première révision simplifiée présentée ci après qui a pour objet l'extension de la zone 1AUe au Nord-Ouest du bourg.

Cette opération présente un intérêt général pour la commune en terme d'accueil d'entreprises et de création potentielle d'emplois.

Parallèlement à cette révision, une modification du PLU est en cours. Cette modification a pour objet de supprimer une zone 2AUe au Sud de la commune.

Selon l'article L.123-13 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. »

Ainsi il est expressément reconnu le droit aux collectivités dotées d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un Plan d'Occupation des Sols de recourir à la procédure de révision simplifiée.

La révision simplifiée 1 du PLU a pour objet la réalisation d'une opération à caractère public qui présente un intérêt général pour la commune de Saint Julien de Vouvantes.

A l'initiative du maire, la révision fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

II. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La révision simplifiée a pour objet la réalisation d'une opération à caractère public qui présente un intérêt général pour la commune de Saint Julien de Vouvantes.

L'objet de cette révision est l'extension de la zone 1AUe, à vocation économique, en entrée Nord-Ouest du bourg sur une emprise foncière maîtrisée par la collectivité.

III. LE PROJET

Plan de situation

Situé en entrée Nord-Ouest du bourg de Saint Julien de Vouvantes, ce secteur est en continuité avec la zone économique située au Nord de la route de Rennes, RD 163, et avec les terres agricoles au Sud. A l'Est, la zone est en continuité du tissu urbain, en limite de l'agglomération.

La zone se situe au Sud de la RD163.

Le secteur existant représente une surface d'environ 5 hectares, l'extension proposée porte sur 1,5 ha classé en zone agricole.



État initial du site

La partie concernée par le projet d'extension correspond à la partie Ouest du secteur existant. L'intégralité du secteur s'étend sur 6,5 hectares environ avec un linéaire de 330 m environ le long de la RD163, voie classée à grande circulation, le secteur étant considéré en zone urbanisée au PLU.

Les limites de la zone concernée sont les suivantes :

- Au Sud et à l'Ouest : la zone agricole,
- Au Nord : la RD 163 et la zone économique
- A l'Est : la zone urbaine

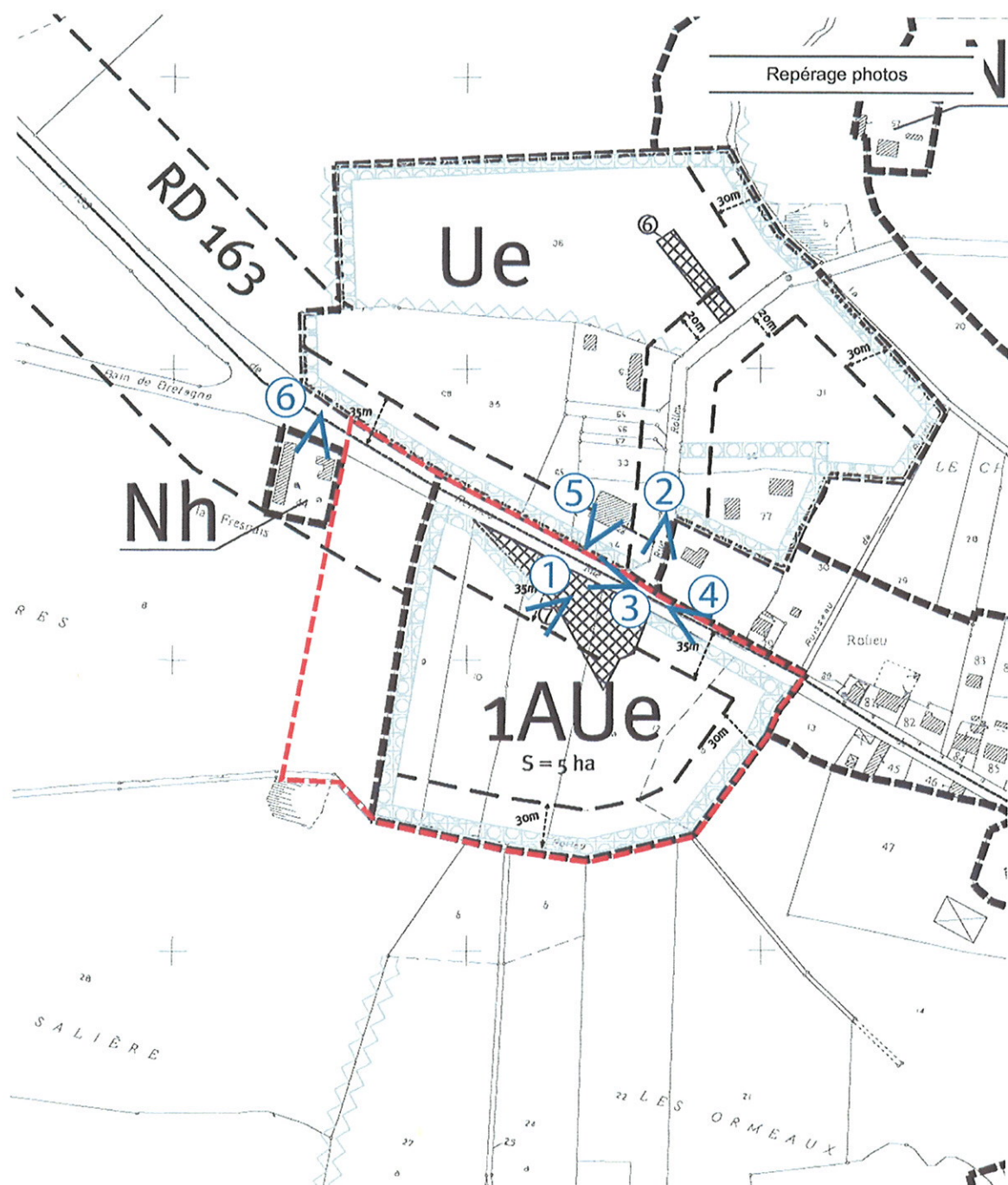
Le terrain ne présente pas un relief marqué.

Depuis la RD 163, le site est peu visible du fait de la présence de haies le long de cette RD.

Les parcelles sont essentiellement occupées par des prairies.

Des éléments paysagers sont présents à l'intérieur du site : arbre isolé, haie bocagère.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.



Saint-Julien-de-Vouvantes
Révision simplifiée du PLU

U743

Septembre 2009



1-Vue du site



2-Vue depuis la zone économique



3-Vue vers l'extérieur du bourg



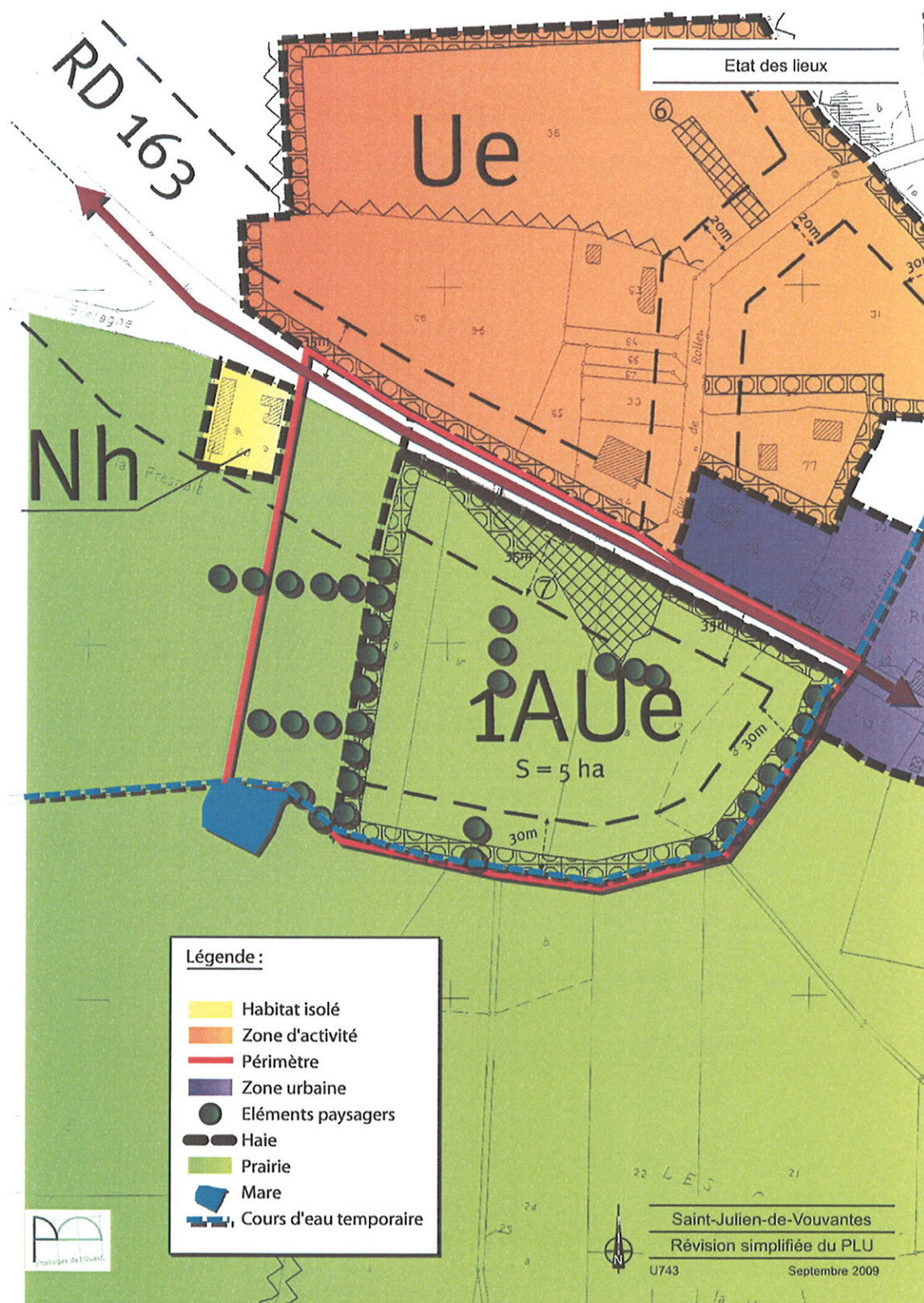
4-Vue vers le centre bourg



5-Vue de la zone économique



6-Vue de l'habitat existant en périphérie du site



IV. LE ZONAGE

Le projet

Les communautés de communes doivent impulser, entreprendre et soutenir les actions susceptibles de pérenniser les emplois existants ou d'en créer de nouveaux. Il s'agit de conforter le tissu local de l'artisanat, de l'agriculture, de l'industrie, du commerce et des services. Il s'agit également de développer le tissu économique avec l'ambition de favoriser l'attractivité du territoire et d'encourager l'implantation d'activités nouvelles en anticipant les mutations des décennies à venir.

Différentes initiatives ont d'ores et déjà été engagées par les communautés de communes du Pays de Châteaubriant afin de favoriser le développement économique de leur territoire. Ces actions se sont concrètement traduites par la réalisation et l'aménagement de zones d'activités et la commercialisation des lots constitués.

Face au développement des agglomérations de Nantes, de Saint-Nazaire et d'Ancenis en Loire-Atlantique, mais aussi de Rennes, Vitré, Laval et Angers, il importe que les communautés de communes du Pays de Châteaubriant s'engagent dans une stratégie offensive qui mette en relief les atouts de leur territoire respectif tout en confortant et développant les activités existantes.

Dans cet objectif, la communauté de communes de Chateaubriand a engagé une étude de programmation qui prévoit la réalisation de 3 zones d'activités intercommunales à vocation artisanale. Ces 3 zones d'une superficie d'au moins 5000m² chacune seront créées sur les communes chefs-lieux de canton de Saint-Julien de Vouvantes, Rougé et Moisdon-la-Rivière. Spécialement destinées aux artisans, elles viendront renforcer le potentiel d'accueil et conforteront la création, la reprise et la transmission d'entreprises artisanales.

Aujourd'hui, la commune est propriétaire des parcelles situées à l'intérieur mais également à l'extérieur de la zone 1AUe existante.

Dans ce cadre, une étude de faisabilité a été réalisée par la Communauté de Communes sur le site intégré au PLU. Cette étude a mis en évidence les difficultés foncières susceptibles de bloquer le projet alors que la commune est propriétaire de terrain hors périmètre. Dans un souci de cohérence du projet et de nécessité d'engager ce projet, il a été décidé de proposer une évolution du périmètre de la zone AU.

Suite à une réflexion menée avec le Conseil Général, l'aménagement initialement prévu au PLU a été modifié, l'accès proposé au PLU étant considéré accidentogène. Après étude et visite de terrain, l'emplacement de l'accès a été validé et le traitement de sécurité limité à un carrefour plan.

Cet accès unique pourra à terme desservir la zone à l'Est lors de sa réalisation. L'emplacement réservé n°7 initialement prévu pour l'aménagement d'un carrefour desservant la zone n'a donc plus lieu d'être. Il est proposé de le supprimer.

De plus, afin de permettre la bonne réalisation de l'opération, mais sans nuire à l'environnement, les espaces boisés classés présents sur le site seront supprimés, mais remplacés par des espaces vert tampon plus conséquents. Les boisements existants seront classés en éléments de qualité à préserver (L123-1-7). Ces espaces assureront une

protection visuelle et sonore avec les constructions alentours, notamment vis-à-vis de l'habitation située en limite Ouest du secteur situé à 15m de la limite de zone et 45m en intégrant l'espace tampon.

Ils permettront également la protection du cours d'eau temporaire qui longe le site sur sa frange Sud. Afin de respecter les différentes préconisations en terme de protection de l'eau, ces espaces tampons auront une profondeur de 30m.

De même, le long de la RD 163, les espaces tampons occuperont le recul identique à celui défini dans le PLU en vigueur qui avait intégré un projet urbain lors de son élaboration. Dans la marge de recul sera autorisé la création de la voie de desserte et l'accès à la RD.

Dans le cadre de cette révision simplifiée, il convient donc de poursuivre et adapter le projet urbain existant au PLU sur l'actuel secteur 1AUe, sur la zone d'extension proposée.

1. La sécurité

a. Accès existant

Le secteur se situe le long de la RD 163. Aucun accès n'est existant pour desservir le secteur.

Un emplacement réservé avait été localisé au moment de la mise en place du premier projet urbain, emplacement réservé qui avait vocation à voir la réalisation d'un giratoire pour desservir les deux secteurs Nord et Sud.

b. Configuration future

Aujourd'hui, dans le cadre de l'aménagement du secteur Sud, et après consultation du Conseil Général, il a été décidé de supprimer l'emplacement réservé. En effet, le panneau d'agglomération allant être déplacé, la sortie de la zone Sud se fera à terme en zone agglomérée. L'accès au secteur se fera donc par un carrefour en T.

2. Les nuisances

Les nuisances éventuelles à prendre en compte sont :

- L'assainissement ;
- Les eaux pluviales ;
- Le bruit.

a. L'assainissement

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

Les constructions du secteur devront être conformes au règlement du PLU en vigueur. En effet, celui autorise l'assainissement autonome. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b. Les eaux pluviales

La réalisation du secteur devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales. Les constructions du secteur devront être conformes au règlement du PLU en vigueur.

Un dossier « loi sur l'eau » sera réalisé lors de la réalisation du projet du lotissement.

Les eaux pluviales seront conservées au maximum sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c. Le bruit

La limite Nord du futur secteur longe en totalité la route départementale. La vitesse pratiquée sur ce tronçon sera réduite en raison de la proximité de la zone agglomérée, ce qui donne à cet espace une ambiance urbaine pour la pratique routière. Le bruit des véhicules est donc perçu comme dans un centre urbain.

La zone non aedificandi de 35m sera prolongé le long de la RD 163, et doit être maintenu en espace vert sur une profondeur de 30m, garantissant une distance vis-à-vis de la RD.

D'autre part, les bâtiments construits dans la zone devront être isolés phoniquement conformément aux règles en vigueur.

Les habitations sont elles aussi préservées du bruit du fait de la réalisation d'espaces vert périphériques.

3. La qualité urbaine

Le projet urbain compte tenu de :

- sa position stratégique sur le réseau viaire
- son implantation face à une zone d'activité déjà existante

doit permettre de réaliser une nouvelle façade. Cette nouvelle façade devra permettre la création d'un front urbain de qualité en lien avec les aménagements existants alentours. Pour cela, le projet prévoit :

- une implantation déterminée à 35 m de l'axe de la RD 163. Ce recul de 35m est préconisé afin d'appliquer la même logique que l'aménagement réalisé au Nord de la voie et à l'Est.

4. La qualité architecturale

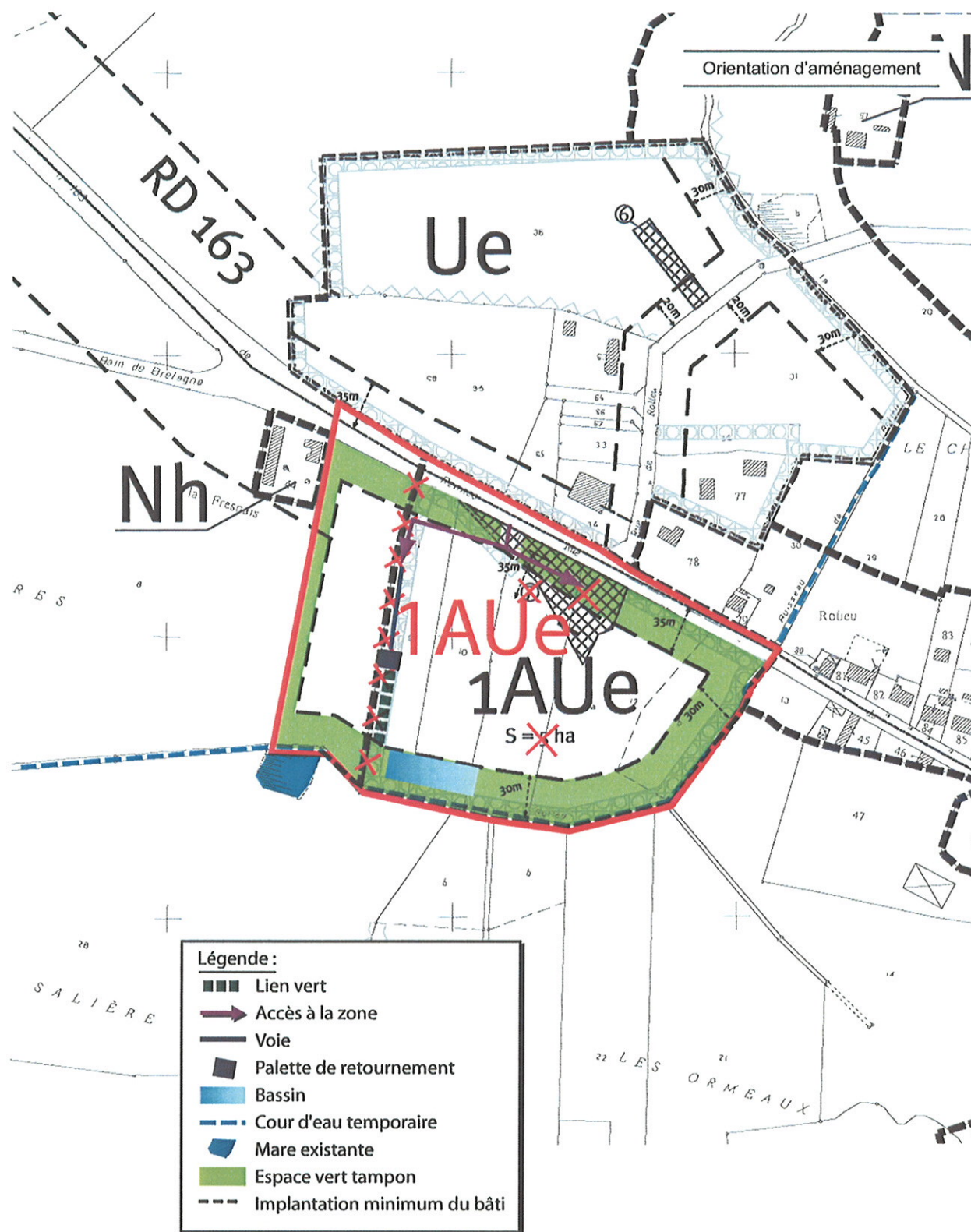
Cette démarche de qualité se poursuit sur les exigences architecturales :

- Préciser que l'aspect extérieur des constructions doivent respecter la simplicité des volumes, l'unité d'aspect des matériaux et l'harmonie des couleurs.

5. La qualité paysagère

Les exigences urbaines et architecturales s'inscrivent dans un projet d'aménagement paysager global prévoyant :

- La préservation des haies existantes située en limite Sud du site, au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.
- De créer une bande non aedificandi et enherbée sur la marge de recul.



Saint-Julien-de-Vouvantes

Révision simplifiée du PLU

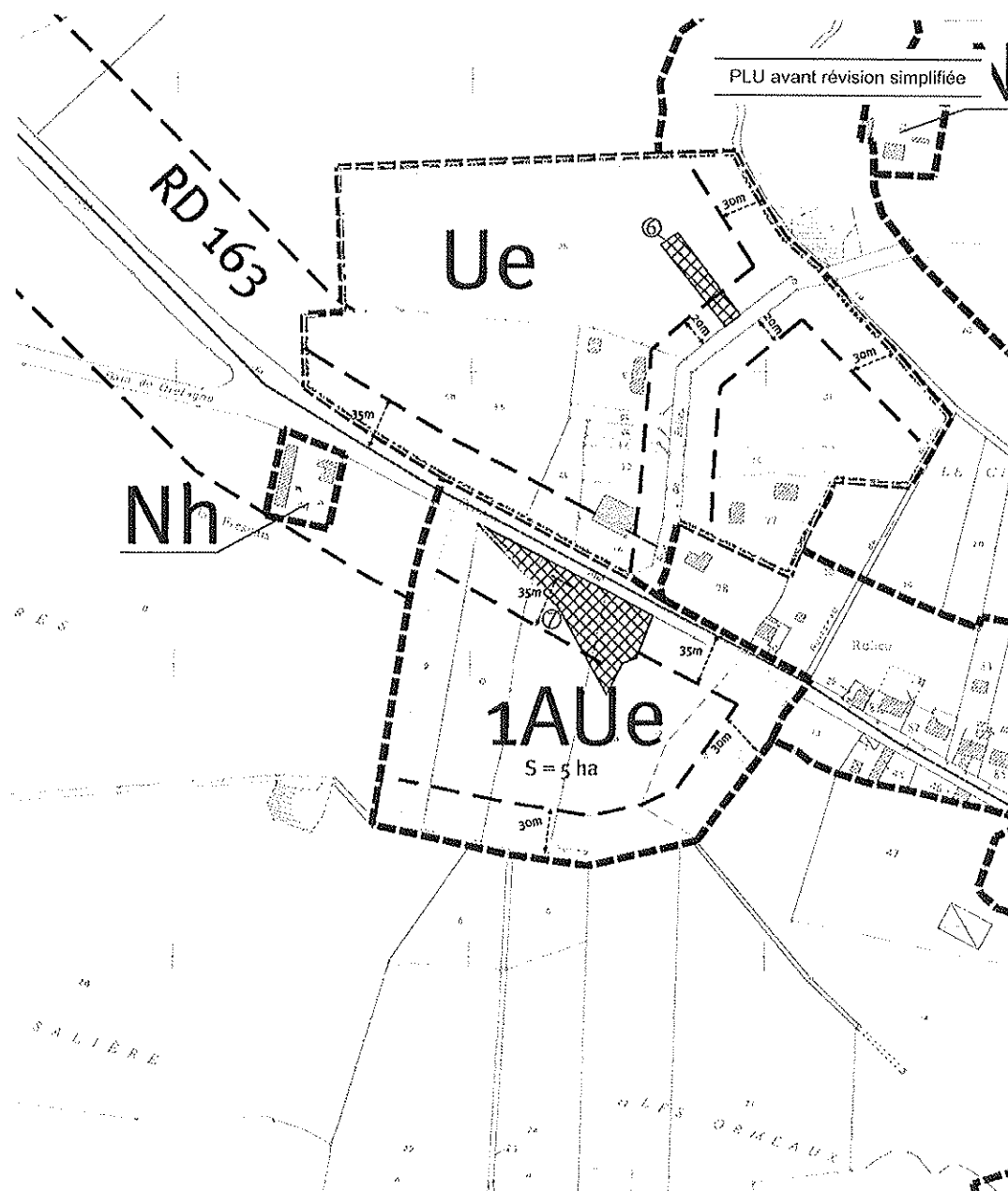
U743

Septembre 2009

Le zonage

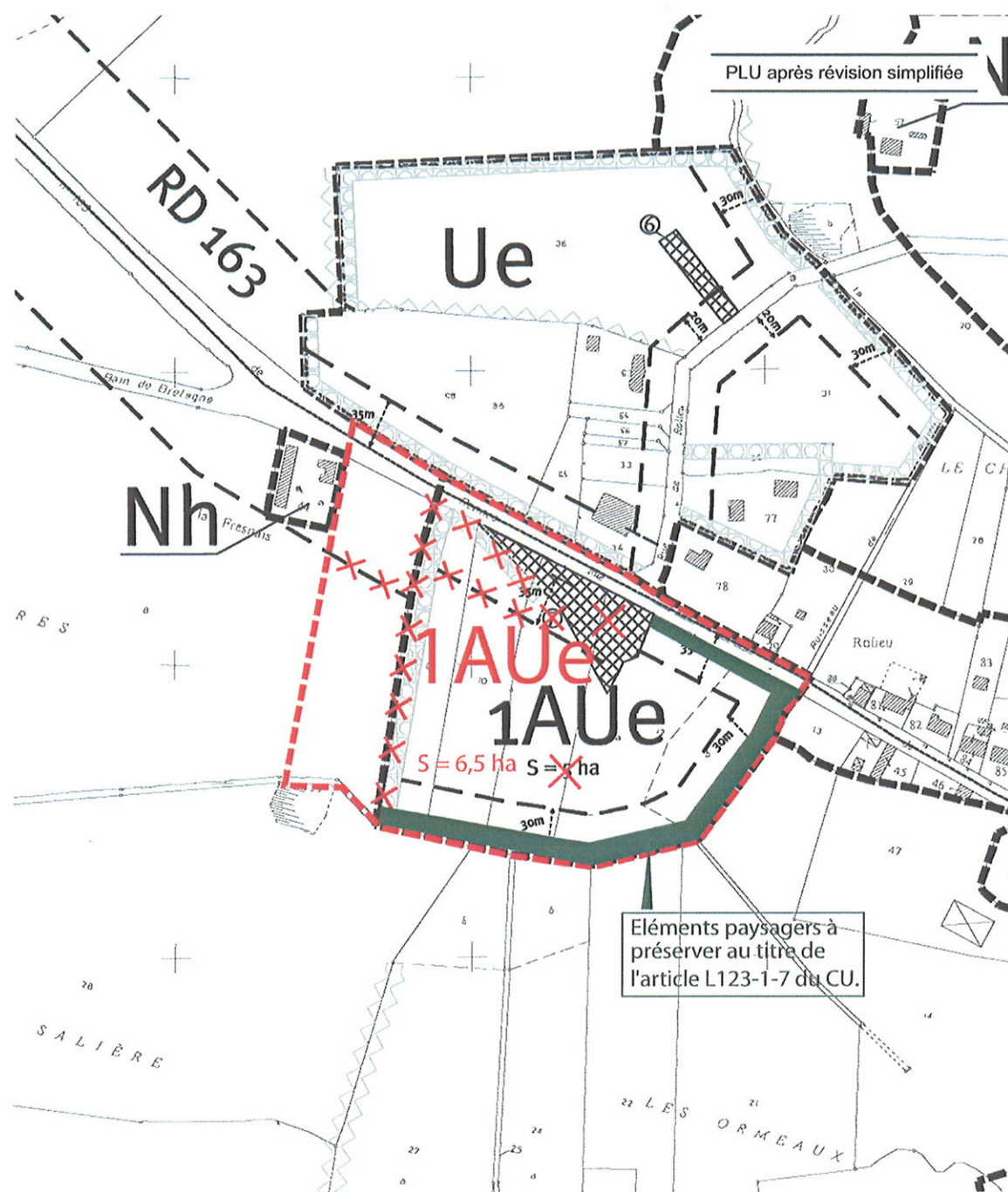
Le terrain concerné par le projet est en zone 1AUe et A du PLU en vigueur.
Le zonage proposé est celui de la zone 1AUe avec maintien du règlement en vigueur.

Zonage en vigueur



Saint-Julien-de-Vouvantes
Révision simplifiée du PLU
U743
Septembre 2009

Zonage proposé



Saint-Julien-de-Vouvantes
Révision simplifiée du PLU

U743

Septembre 2009