

I - PREAMBULE

La commune de SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE est située dans le Sud du département de la Loire-Atlantique, en limite avec le département de la Vendée. En Loire Atlantique, elle est limitrophe de :

- Paulx
- La Marne
- Corcoué-sur-Logne
- Touvois
- La Limouzinière

Et en Vendée, de :

- La Garnache
- Froidfond

La commune fait partie de l'intercommunalité « Communauté de Communes Sud Retz Atlantique ».

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 3 février 2003 puis celui-ci a fait l'objet d'une modification ponctuelle approuvée le 8 novembre 2011.

En application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire procède à la modification du PLU ayant pour objectif :

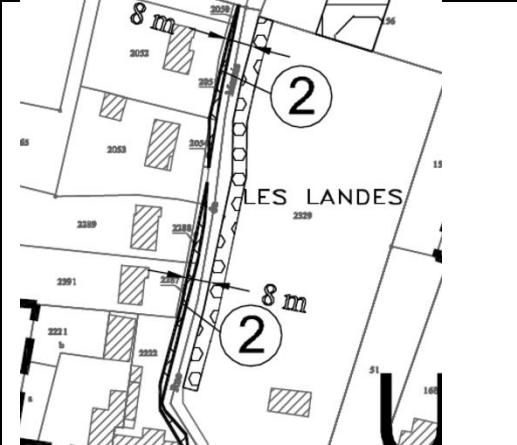
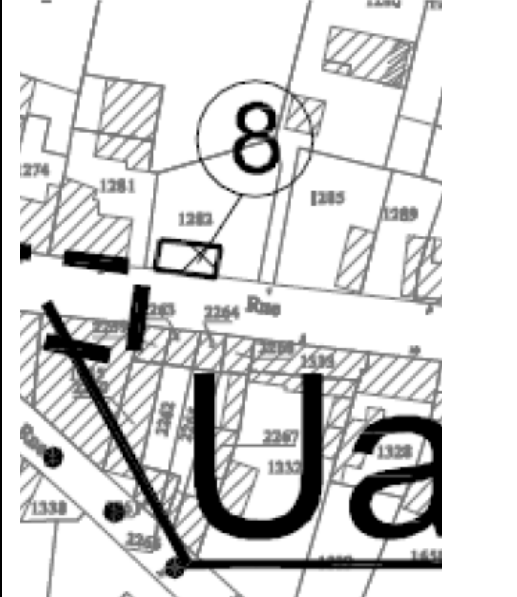

- la correction de quelques points du règlement pour en faciliter son application
- la correction/modification de 4 emplacements réservés
- la correction ponctuelle de la zone Ua/Ub


Cette procédure s'inscrit dans l'économie générale du PLU et entre dans le champ de la modification.

Par courrier du 14 juin 2018, la MRAe a été saisie d'une demande de cas par cas. Par décision du 10 août 2018, la MRAe a exprimé la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la présente modification.

II – EVOLUTION DU ZONAGE

Le tableau ci-joint expose les différentes évolutions du zonage au niveau des emplacements réservés.

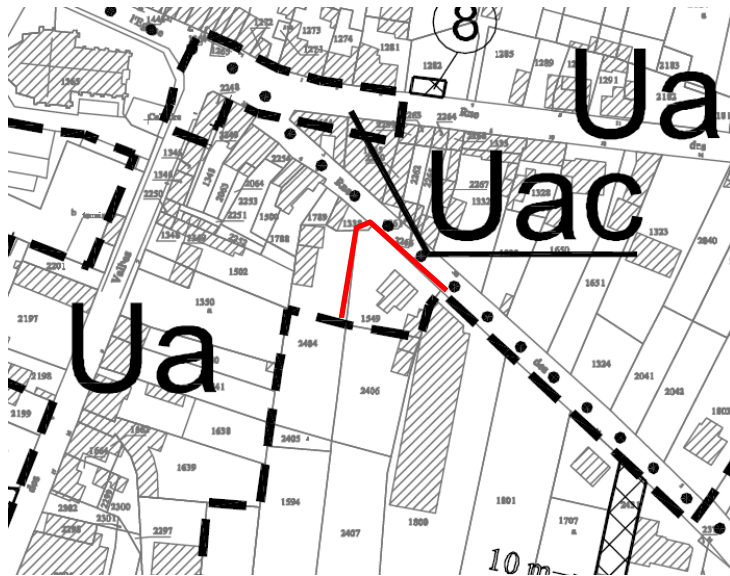
Modifications des emplacements réservés au zonage		
<p>ER n°2 Objet initial : Élargissement de la rue du Marais à 8 mètres</p>	<p>Suppression de l'ER car le projet d'élargissement est abandonné.</p> <p><i>En outre, l'EBR limitrophe est supprimé car la haie est constituée de ronciers et ne compte aucun arbre. L'EBR n'est donc plus pertinent.</i></p>	
<p>ER n°8 Objet initial : Création de places de stationnement</p>	<p>Suppression de l'ER car la commune prévoit un projet de parking de 50 places à 250 m.</p>	
<p>ER n°9 Objet initial : Continuité piétonne et passage des réseaux</p>	<p>Suppression de l'ER pour permettre une forme et une position de la future voie comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement.</p>	

<p>Création d'un ER n°10 (surface 50 m²) à proximité de l'église</p>	<p>Acquisition pour destruction de l'ensemble des bâtiments (y compris communaux) et permettre un réaménagement autour de l'église</p>	
---------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

La liste de ceux-ci est donc modifiée en conséquence :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Désenclavement et accès à la partie nord du secteur Ub de la rue du Coteau par la rue de Nantes et accès cimetière	COMMUNE	1 105 m ²
3	Chemin piétons reliant la rue des Landes au lotissement de La Promenade Bocagère	COMMUNE	269 m ²
4	Accès du quartier d'habitat du Vigneau par la rue des Peupliers et création d'un réseau gravitaire des eaux usées vers la rue des Vallées	COMMUNE	613 m ²
5	Création des équipements publics et collectifs au sud de la salle polyvalente (aires de stationnement ...)	COMMUNE	3 596 m ²
6	Chemin piétons reliant la Place de l'église au lotissement de La Promenade Bocagère	COMMUNE	217 m ²
7	Continuité piétonne à partir du chemin existant pour accéder à la zone 1AU	COMMUNE	39 m ²
10	Réaménagement d'espace public autour de l'Église	COMMUNE	50 m ²

Parallèlement, une modification de la limite de la zone Ub est effectuée au niveau de l'entreprise Charriau, rue des Peupliers. C'est une entreprise de commerce de gros d'importation/exportation de tanks de lait qui travaille à l'international. Cette société en plein développement a racheté la maison voisine de l'entreprise pour pouvoir étendre ponctuellement son entreprise afin d'y réaliser des bureaux. Le règlement de la zone Ua ne permet pas cette extension. C'est pourquoi, la limite de la zone est ponctuellement modifiée pour passer la maison « futures bureaux » en zone Ub. Parallèlement, le règlement de la zone Ub sur ce point est ponctuellement amendé pour permettre cette extension dans des proportions cohérentes. Ceci n'a pas d'impact sur d'autres entreprises car il n'y en a pas dans le reste de la zone Ub.



D'autre part, la commune a souhaité mettre à jour la protection de ses haies et boisements. Le tableau ci-joint résume cette évolution.

Ajout de protections de haies au zonage		
EBC existants	462 680 m ² au zonage en vigueur	Inchangé
EBR existants	441 624 m ² au zonage en vigueur	Ajout de 403 632 m ² d'EBR
Haies remarquables		Ajout de 46 320 m d'EBR + 648 m de haies subventionnées
Arbres remarquables		11 arbres remarquables identifiés

<p>■ EBC et ■ EBR au zonage en vigueur :</p>	<p>Projet de zonage modifié :</p>
----------------------------------------------	-----------------------------------

III – EVOLUTION DU REGLEMENT

Le tableau ci-joint expose les modifications du zonage. Les couleurs permettent d'identifier ce qui est supprimé (texte rouge) et ce qui est nouveau (texte bleu).

Article / Zone	Correction	Extrait
Dispositions Générales	Pour faciliter l'application de la règle, est rajoutée la définition de la véranda.	<p><i>Article 14 : définitions</i></p> <p>- <i>L'annexe : Sur une même unité foncière, tout bâtiment lié à une construction principale et qui n'est pas essentiel à sa stabilité. Bâtiment accessoire du bâtiment principal. La dépendance est un synonyme de l'annexe.</i></p> <p><i>La véranda : volume secondaire de 1/3 maximum de l'existant (m²), c'est volume non chauffée</i></p>
	Conformément à l'évolution du Code de l'Urbanisme, la notion de SHON, de SHOB et de COS est supprimée. La notion de SHON est remplacée par la notion de Surface Plancher.	<p>La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; • des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; • des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ; • des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; • des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; • des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; • des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; • d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de

		l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
Article 14 Toutes zones	Suppression du COS	<i>Sans objet.</i>
Article 2.4 Zone Ub	Clarification de la règle pour permettre l'extension d'activités en place existantes à condition de ne pas créer de nuisances supplémentaires.	<i>L'agrandissement mesuré des constructions (soit 1/3 maximum de l'emprise au sol existante) dont la création serait interdite dans la présente zone à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.</i>
Article 2.1.3 Zone A	Suppression de la notion « mesurée » pour le bâti agricole car ceci n'est pas cohérent.	<i>L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension mesurée de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction.</i>
Article 2.3 Zone Nh2	La correction vise à permettre l'extension des annexes.	<i>L'extension des constructions existantes en matériaux traditionnels, de moins de 35 m² de SP, est autorisée à condition d'obtenir une surface totale après projet de 50 m² maximum de SP.</i>
Article 3.2.1 Zones Ua, Ub et 1AU	Au-delà de 2 logements, il est nécessaire d'avoir une voie un peu plus large pour être adaptée au trafic.	<i>Largeur minimale de chaussée : - 4m jusqu'à 2 logements desservis - 4,5m au-delà de 2 log. desservis</i>
Article 4.1 Zone A	Le règlement n'oblige plus les bâtiments d'activités à être raccordés à l'eau potable car tout bâtiment agricole n'en a pas besoin (ex : grange à foin).	<i>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</i>
Article 6 Zone Ub	Par rapport aux voies communales, le recul se calcule par rapport à l'alignement de la voie communale et non à l'axe de la voie afin de retrouver la notion d'alignement sur voie.	<i>« Hors agglomération et hors espaces urbanisés, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes : - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ; - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales. - 5 m minimum de l'alignement et 10 m de l'axe des autres voies. »</i>
Article 6	Afin de clarifier la règle, celle-ci est réécrite.	<i>Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes</i>

<p>Zones Nh1, Nh2 et NI</p>		<p>voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ; - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales. - 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies. <p>Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.</p> <p>Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes ne respectant pas la marge de recul le long des voies. Dans ce cas, l'extension doit être implantée soit dans le prolongement du bâti existant sans en réduire le recul, soit en recul du bâtiment existant, et ceci dans un souci de préservation de l'harmonie d'ensemble.</p>
<p>Article 8 Zones Ua, Ub, A, Nh1, Nh2</p>	<p>La distance entre 2 constructions passe de 4m à 3m afin de permettre un aménagement optimum des parcelles, sans non plus permettre une densification non contrôlée. De plus, la rédaction de la zone A et Nh2 est unifiée avec celle des zones Ua, Ub et 1AU.</p>	<p>« Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 4 3 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes. »</p>
<p>Article 11.2.2 Zone A</p>	<p>Cette règle pose problème. En effet, suivant le type d'exploitation, la pente de toit varie pour des gestions d'aération.</p>	<p>Pour les bâtiments agricoles, la pente doit être comprise entre 16 et 30° sauf contraintes techniques.</p>
<p>Article 11.7 Zones Ua, Ub, Ue, Uf, 1AU</p>	<p>Pour ne pas interdire les éoliennes privées.</p>	<p>« L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes. »</p>
<p>Article 11.2 Zones Ua, Ub, 1AU, Nh1 et</p>	<p>Afin d'assouplir un peu la composition des constructions.</p>	<p>11.2.1. Les toitures des constructions autorisées doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région :

Nh2		<p><i>faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• soit être en toiture terrasse ;</i> <i>• soit être couvert en bac acier/zinc ou similaire, de forme libre.</i> <p><i>La toiture des vérandas n'est pas réglementée</i> 11.2.2 Seuls les volumes secondaires et les annexes sont autorisés en toit terrasse.</p>
Article 11.4 Zones Ua, Ub 1AU, Nh1 et Nh2	Ceci entraîne des coûts de réalisation d'annexe importants et ne permet pas des annexes de forme plus libre.	11.4.2 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...)
Article 12.1 Zone Ub	Depuis la rédaction du règlement, la notion de lotissement n'est plus une procédure mais l'action du détachement parcellaire. Pour rester dans l'esprit de la règle, il faut parler d'opération d'aménagement et non de lotissement.	<p><u>Constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement). - Une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun dans les lotissements opérations faisant objet d'un permis groupé, d'une ZAC ou d'un permis d'aménager.

IV – VOLET ENVIRONNEMENT

L'analyse des différents objets de la modification ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

- La suppression des ER n'a pas de conséquence.
- La suppression de la trame EBR au niveau de l'ancien ER2 n'a pas de conséquence car la trame a été mise sur un roncier sans valeur. Par contre, tous les nouveaux classements de boisements (+ 403 632 m² d'EBR et + 46 320 m linéaires de haies + 648 m linéaires de haies subventionnées) compensent largement cette suppression et va dans le sens d'un impact positif sur l'environnement.
- Les corrections de règlement permettent une meilleure application et lisibilité des règles et non pas d'impact direct significatif sur l'environnement.
- La modification de la limite de la zone Ub rue des Peupliers n'a pas d'impact non plus sur l'environnement puisqu'il s'agit juste de permettre la construction de bureaux, les autres règles étant inchangées.

Parallèlement, rappelons que l'Autorité Environnementale n'a pas jugé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale (cf. courrier joint en annexe).

V – CONCLUSION

Les évolutions réglementaires et de zonage de la modification entrent bien dans le champ de la modification et sont compatibles avec le PADD.