Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20250408-18_08-04-2025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/04/2025

Annexe

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

Département de Loire-Atlantique

Communauté de Communes
Estuaire et Sillon

Modification simplifiée n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME
Intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc

DOSSIER D'APPROBATION

AVRIL 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Modification simplifiée n°3

Liste des pièces

0. Pièces administratives

1. Notice explicative

2. Règlement écrit modifié

3. Règlement graphique modifié

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Modification simplifiée n°3

Liste des pièces

0. Pièces administratives

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20240125-05-2024ARRb-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/01/2024

Département de Loire-Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON 2, Bd de la Loire 44260 SAVENAY	**Arrêté n° 05 / 2024** DIRECTION : AMENAGEMENT DE L'ESPACE SERVICE : URBANISME

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT ETIENNE DE MONTLUC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5214-16 1°,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles .153-36, L.153-41, L.153-45 et suivants, et R.153-20,

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon, modifié le 19 novembre 2020 et le 4 juillet 2022, et mis à jour le 18 décembre 2020, le 29 juin 2021, et le 16 septembre 2021,

Considérant qu'il convient de modifier le règlement écrit et graphique de la zone UEb du PLUi partiel située à la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc afin de prendre en compte les projets d'évolution du site, de mettre à jour les emplacements réservés et de corriger ou préciser le règlement écrit et graphique,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 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.

Elles ne relèvent pas de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme telle que définie à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Considérant que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les évolutions proposées relèvent de la procédure de modification simplifiée du PLU, en vertu des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

ARRÊTE

Article 1

En application des dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-45 et suivants, la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne De Montluc est engagée.

Article 2

L'objet de la modification simplifiée n°3 du PLUi partiel est de modifier le règlement écrit et graphique de la zone UEb du PLUi partiel située à la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc afin de prendre en compte les projets d'évolution du site, de mettre à jour les emplacements réservés et de corriger ou préciser le règlement écrit et graphique.

Article 3

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel et l'exposé des motifs seront mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition feront l'objet d'une délibération du conseil communautaire spécifique.

Article 4

Le projet sera notifié à Monsieur le Préfet de Loire Atlantique ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 et L.123-9 du Code de l'urbanisme, avant la mise à disposition au public.

Article 5

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et en mairie de Saint Etienne De Montluc durant un mois et mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Savenay, le 25 janvier 2024.

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

Le Président,

Rémy NICOLEAU

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE : 26 JAN 2024
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 26 JAN 2024
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20240201-07_01-02-2024-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2024

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL du 1er FEVRIER 2024** **Délibération n° 07_01-02-2024**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 26/01/2024 **Lieu de la séance** : MALVILLE **Date de la séance** : 01/02/2024
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : V. BARILLAU, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, D. HARIOT, H. COUTELLER, V. GAUTIER, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 27 **Procurations** : 6 **Absents** : 3 **Nombre de votants** : 33
Absents excusés ayant donné procuration à : R. GUYON pouvoir à V. BARILLAU M. GALLERAND pouvoir à P. BRIAND P. MARTIN pouvoir à S. PASCO C. SACHOT pouvoir à R. NICOLEAU Y. TAILLANDIER pouvoir à A. FARCY P. CHABAUD pouvoir à M. MÉZARD	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : D. HARIOT** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absents excusés : S. MAURE A. JOGUET J. LERAY	

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT ETIENNE DE MONTLUC – MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc a été approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon. Il a été modifié le 19 novembre 2020, le 4 juillet 2022, et mis à jour.

Le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a prescrit par arrêté du 25 janvier 2024 la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel.

Cette procédure a pour objet de modifier le règlement écrit et graphique de la zone UEb du PLUi partiel située à la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc afin de prendre en compte les projets d'évolution du site, de mettre à jour les emplacements réservés et de corriger ou préciser le règlement écrit et graphique.

Le projet de modification sera mis à disposition du public pendant un mois en mairie de Saint-Etienne-de-Montluc et sera notifié aux Maires de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc, au Préfet et aux personnes publiques associées. De plus, le public sera avisé par la publication d'une information sur le site internet de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et des communes concernées.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-20,

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon, modifié le 19 novembre 2020, le 4 juillet 2022, et mis à jour,

Vu l'arrêté du Président en date du 25 janvier 2024 prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc,

Considérant que l'article L.153-47 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations et qu'il revient désormais au Conseil communautaire de préciser les modalités de cette mise à disposition,

Considérant qu'il convient de délibérer sur les modalités de cette mise à disposition du public,

CONCLUSION

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

☛ **DE DEFINIR** les modalités de mise à disposition du public suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées, accompagnés d'un registre permettant au public de faire part de ses observations à la mairie de Saint-Etienne-de-Montluc pendant une durée d'un mois,

- Publication des modalités de mise à disposition dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, et affichage au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie de Saint-Etienne-de-Montluc au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée,

- Information du public sur le site internet de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et des communes concernées.

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie pendant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées. Elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'une part et de sa publication, d'autre part.

Fait le 2 février 2024

Dominique HARIOT
Secrétaire de séance

Rémy NICOLEAU
Président

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ACTE RENDU EXECUTOIRE 05 FEV 2024
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 05 FEV 2024
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20240930-12_26-09-24-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/10/2024

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL du 26 SEPTEMBRE 2024** **Délibération n° 12_26-09-2024**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 20/09/2024 **Lieu de la séance** : BOUÉE **Date de la séance** : 26/09/2024
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, T. GADAIS, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, J. LERAY, I. LE BELLEGO, C. PETER	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 25 **Procurations** : 9 **Absents** : 2 **Nombre de votants** : 34
Absents excusés ayant donné procuration à : V. BARILLAU pouvoir à R. GUYON M. GUILLARD pouvoir à N. FLAURAUD S. PASCO pouvoir à P. MARTIN D. HARIOT pouvoir M. LEJEUNE Y. TAILLANDIER pouvoir à R. NICOLEAU A. FARCY pouvoir à C. SACHOT M. MÉZARD pouvoir à I. LE BELLEGO P. CHABAUD pouvoir à C. PETER S. HALLIEN-LANIO pouvoir à J. TATARD	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : T. GADAIS** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absents excusés : S. MAURE A. JOGUET	

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC : DELIBERATION RELATIVE A LA REALISATION D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc a été approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon. Il a été modifié le 19 novembre 2020, le 4 juillet 2022, et mis à jour.

Le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a prescrit par arrêté du 25 janvier 2024 la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc.

Cette procédure a pour objectif de modifier le règlement écrit et graphique de la zone UEb du PLUi partiel située à la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc afin de prendre en compte les projets d'évolution du site, de mettre à jour les emplacements réservés et de corriger ou préciser le règlement écrit et graphique.

En application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, en cas de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme, la personne publique responsable de la procédure doit, après avis conforme de l'autorité environnementale, se prononcer sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 27 mai 2024 d'un dossier comprenant notamment une description des évolutions projetées, ainsi qu'un exposé des motifs justifiant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Ainsi, il ressortait de l'analyse des modifications développée dans ce dossier, qui consistent notamment à faire évoluer le règlement écrit de la zone UEb située à la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc afin de prendre en compte les projets d'évolution du site, que les incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement étaient non significatives, la procédure ayant pour principal objectif de favoriser le renouvellement urbain du secteur et ne supprimant pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels.

Cette analyse conclue à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale compte tenu que la modification simplifiée du PLUi partiel ne présente pas d'effets négatifs notables dans la traduction réglementaire du projet, que ce soit au niveau de la protection Natura 2000 ou bien des différentes composantes environnementales du site de projet, du territoire et des territoires limitrophes.

Ainsi, le projet de modification simplifiée est compatible avec les objectifs de développement durable du PLUi partiel et n'a pas besoin de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Par un avis en date du 29 juillet 2024, la MRAe conclue que le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Il est donc désormais demandé au Conseil de se prononcer sur la suite à donner à cet avis.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-45 et suivants relatifs à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 104-1 et suivants ainsi que le R. 104-33 à R. 104-37 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon, modifié le 19 novembre 2020, le 4 juillet 2022, et mis à jour,

Vu l'arrêté du Président en date du 25 janvier 2024 prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel ;

Vu la saisine de la MRAe en date du 27 mai 2024 ;

Considérant que le MRAe confirme que le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant qu'en application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le Conseil doit se prononcer sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale ;

Considérant que la présente délibération sera transmise avec le dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel, puis annexée au dossier de mise à disposition ;

CONCLUSION

Le Conseil communautaire décide par 32 voix pour et 2 abstentions (J. LERAY et S. HALLIEN-LANIO) :

☛ DE NE PAS REALISER d'évaluation environnementale sur la procédure de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc ;

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toutes les formalités relatives à cette affaire.

En application des articles R. 104-37 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie pendant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,

Il est précisé que le dossier peut être consulté au siège de la Communauté de communes aux heures et jours habituels d'ouverture.

Fait le 30 septembre 2024

Thierry GADAIS
Secrétaire de séance

Rémy NICOLEAU
Président

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON SAVENAY

ACTE RENDU EXECUTOIRE 04 OCT 2024
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 04 OCT 2024
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Modification simplifiée n°3

Liste des pièces

1. Notice explicative

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

Département de Loire-Atlantique

Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Modification simplifiée n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc

NOTICE (approbation)

AVRIL 2025

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 3

1.1 CONTEXTE GENERAL 3
1.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES 3
1.3 LA PROCEDURE 3
1.3.1 La nature de la procédure 3
1.3.2 Le déroulement de la procédure 4
1.4 CONTENU DU DOSSIER 4

2 NOTICE DE PRESENTATION 5

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE 5
2.1.1 JUSTIFICATION DE LA modification du règlement écrit de la zone UEb située à la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc 5
2.1.2 JUSTIFICATION DES precisionS/CORRECTIONS du reglement ecrit et graphique 5
2.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES 6
2.2.1 règlement écrit de la zone UEb 6
2.2.2 precisionS/CORRECTIONS du reglement ecrit et graphique 9
2.3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 10

1 PREAMBULE

1.1 CONTEXTE GENERAL

La Communauté de communes Estuaire et Sillon a été créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion des Communautés de communes « Loire et Sillon » et « Cœur d'Estuaire ». Elle est compétente en matière de plans locaux d'urbanisme depuis cette date.

Les communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc disposent d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 4 juillet 2019. Ce PLUi est partiel car la procédure d'élaboration a été engagée en 2015, avant la fusion du 1er janvier 2017.

Depuis son approbation, le PLUi partiel a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 19 novembre 2020 (qui avait pour principal objectif de préciser le règlement écrit et corriger des erreurs matérielles), et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 4 juillet 2022 (modification d'une OAP à Cordemais et modification du préambule des OAP).

La Communauté de communes Estuaire et Sillon souhaite faire évoluer ce PLUi partiel.

1.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

La présente Modification simplifiée vise :

- A faire évoluer le règlement écrit de la zone UEb située à la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc afin de prendre en compte les projets d'évolution du site ;
- Mettre à jour les emplacements réservés (pas d'évolution in fine) ;
- Corriger ou préciser le règlement écrit et graphique.

1.3 LA PROCEDURE

1.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Or, au regard des objets de la présente procédure, elle n'entre pas dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme (pas de majoration des possibilités de construire de plus de 20%, pas de diminution des possibilités de construire, pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser).

La présente procédure est donc une **procédure de Modification simplifiée**.

En outre, l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme dispose que :

> *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont* ***mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.***
>
> *Ces observations sont enregistrées et conservées. »*

La présence procédure a donc fait l'objet d'une **mise à disposition du public du 30 septembre au 30 octobre 2024**.

1.3.2 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapes	Référence du Code de l'Urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Maire.	Article L.153-45
Notification du projet de Modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	L.153-47 L.132-7 L.132-9
Définition des modalités de mise à disposition du dossier auprès public, par le Conseil Municipal ; information relative à ces modalités au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.	L.153-47
Projet de modification simplifiée mis à disposition du public pendant 1 mois.	L.153-47
Présentation du bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.	L.153-47

1.4 CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ Le présent **Préambule**, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.

2/ La **Notice de présentation**, avec notamment :

- Les éléments de contexte ;
- La présentation des évolutions envisagées, comprenant les extraits des pièces modifiées ;

3/ L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement.

2 NOTICE DE PRÉSENTATION

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le cas échéant le Rapport de présentation du PLUi partiel, spécifiquement sur l'objet de la procédure.

2.1.1 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UEB SITUEE A LA CROIX GAUDIN A SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Ce projet, situé en zone Ue au PLUi, vise à la requalification du site de l'ancienne « Ecole du Gaz » située au lieudit « La Croix Gaudin » à Saint Etienne de Montluc. Le site aménagé dans les années 60, présente des équipements qui ne correspondent plus aux attentes des acteurs économiques, ni aux impératifs de transition environnementale.

L'engagement de son renouvellement urbain vie donc à anticiper la nécessaire mutation du site, afin qu'il ne devienne pas une friche urbaine.

L'EcoCampus de la Croix Gaudin, opération d'aménagement en recyclage foncier, vise à répondre aux besoins actuels et à venir des acteurs économiques, afin de maintenir un potentiel de développement économique sur un secteur stratégique et dans un contexte de sobriété foncière. La vocation tertiaire du site est ainsi conservée et le projet prendra appui sur le cadre de vie et l'esprit « campus » qui fondent son identité.

2.1.2 JUSTIFICATION DES PRECISIONS/CORRECTIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

La parcelle cadastrée section AI n°253 fait partie du périmètre de la future ZAC de la Croix Gaudin. Elle sera en effet utilisée par les services d'incendie et de secours pour les exercices liés au feu (caisson d'incendie). Son zonage dans le même périmètre que la Croix Gaudin est donc nécessaire pour clarifier sa situation.

2.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

2.2.1 REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UEB

Extrait des règles modifiées :

CHAPITRE 4 : LA ZONE UE

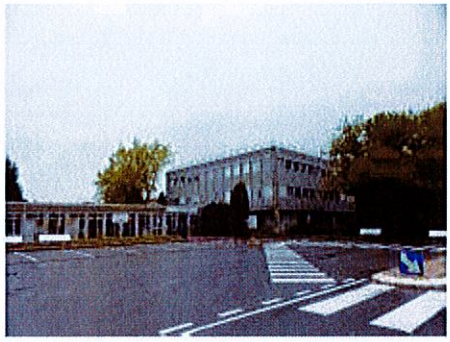
> **La zone UE** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Secteur UEi dédié aux activités industrielles
- Secteur UEa dédié aux activités artisanales
- Secteur UEb ~~dédié au centre de formation~~ dédiée aux activités en lien avec la formation professionnelle et à l'activité tertiaire
- Secteur UEc dédié aux activités commerciales et de services
- Secteur UEd correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne
- Secteur UEf correspondant à la Z.A .C. de la Folaine, le Bois de la Noue et les 4 nations.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UE

La création de la zone UE poursuit l'objectif de pérenniser les sites d'emplois et d'activités économiques.



ARTICLE UE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

En bordure des voies ferrées, les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ferrée extérieure.

Les règles de recul ci-dessous ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Voies concernées	Règles de recul à respecter
Implantation par rapport à la RN165 (future A82)	Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins ~~100~~ 50 m par rapport à l'axe de la RN 165. La règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone UEb uniquement :

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 10 m.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

Dans toutes les zones mis à part UEb et UEd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout des toitures, pour les bureaux et 20 m au faîtage pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

En zone UEb :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+3 ou R+3+attique ~~pour les bureaux et 20 m au faîtage pour les autres constructions.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

En zone UEd :

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

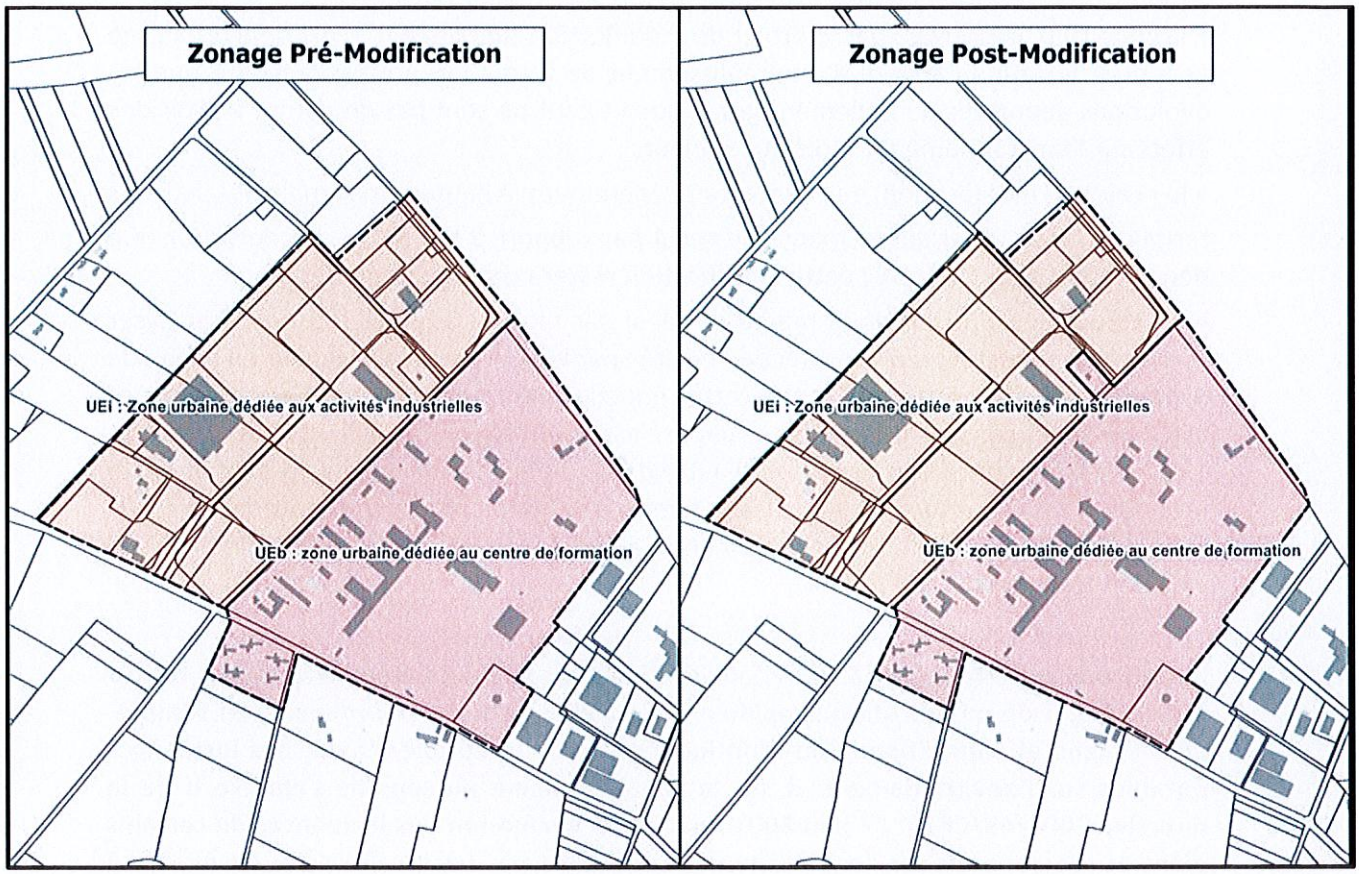
STATIONNEMENT

Mutualisation

En zone UEb, pour les lieux de formation et d'enseignement, est autorisé la mutualisation des stationnements dans le cadre de programmes liés aux stagiaires (restauration / hébergement / établissement d'enseignement..).

2.2.2 PRECISIONS/CORRECTIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le zonage de la parcelle cadastrée section AI n°253 est modifié comme suit :



2.3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine sont les suivantes :

• la zone UEb, concernée par le projet de modification simplifiée n°3, est déjà urbanisée et a pour vocation l'accueil d'un établissement de formation professionnelle ; que les évolutions apportées au règlement graphique et écrit ne sont pas de nature à avoir des effets sur l'environnement autres que mineurs ;

• le projet de modification, en augmentant légèrement la hauteur maximale des activités tertiaires et en réduisant la marge de recul par rapport à la RN 165, va autoriser une densification de la zone UE ; cette densification restera cependant modérée ;

• toutefois, la réduction de la marge de recul par rapport à la RN 165 peut s'analyser comme une réduction d'une protection édictée par le PLUi partiel en vigueur en raison de risques de nuisances sonores ; que cette réduction ne remet pas en cause l'isolement acoustique des constructions, imposé par le classement sonore de la RN 165 en catégorie 1 sur une bande de 300 m de part et d'autre de la route ; l'incidence qui en découle reste mesurée dans la mesure où seuls les logements de gardiennage sont autorisés dans la zone UEb et où l'accueil des hébergements, en lien avec les locaux de formation, est à vocation temporaire.

Par un avis confirme en date du 29 juillet 2024, l'Autorité environnementale a conclu que le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Modification simplifiée n°3

Liste des pièces

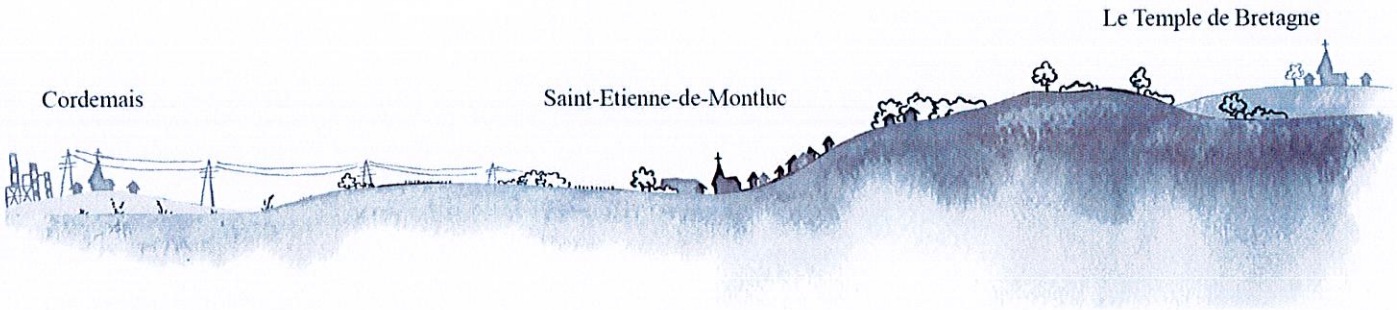
2. Règlement écrit modifié

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

Plan local d'urbanisme Intercommunal partiel de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et Le Temple de Bretagne

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

RÈGLEMENT ÉCRIT



PIÈCE DU PLUi

4.1.

APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019

MODIFIE LE 8/04/2025

CHAPITRE 4 : LA ZONE UE

> **La zone UE** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Secteur UEi dédié aux activités industrielles
- Secteur UEa dédié aux activités artisanales
- Secteur UEb dédiée aux activités en lien avec la formation professionnelle et à l'activité tertiaire
- Secteur UEc dédié aux activités commerciales et de services
- Secteur UEd correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne
- Secteur UEf correspondant à la Z.A .C. de la Folaine, le Bois de la Noue et les 4 nations.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE UE

La création de la zone UE poursuit l'objectif de pérenniser les sites d'emplois et d'activités économiques.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché à travers les choix faits dans le présent article est avant tout le maintien du caractère économique du secteur.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

Pour le secteur UEa situé en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

	UEi	UEa	UEb	UEc	UEd	UEf
HABITATION						
Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Conditions : - ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site (gardiennage, etc.) ; - ils sont intégrés au bâtiment d'activité ; - ils sont limités en superficie à 35m² de surface de plancher.						
Hébergement	X	X	V	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	V	V*	V*
Conditions : Sont également autorisées les extensions des activités commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de vente						
Restauration	V*	V*	V*	V	V*	V*
Conditions : - ils doivent être directement liés à une activité/un équipement présent sur le site.						
Commerce de gros	V	V	X	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	V	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	V	V*	X	X	V*	V
V* Conditions : Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions dans le cadre d'une activité existante et sous réserve de la compatibilité avec l'habitat.						
Entrepôts	V	V*	V*	V*	V*	V
Condition : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place						
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL						
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	X	X

Le stationnement isolé de caravanes/ les Habitations Légères de Loisirs (HLL) / les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	X	X	X	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	X	V*	V*	V*
Condition : Ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place						
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Condition : Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaires pour la recherche archéologique						

Extrait des définitions :

Artisanat et commerce de détail :

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées à la vente** de biens ou services.

Industrie :

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les **constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie**. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE EN MATIERE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE
L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre une implantation souple mais maitrisée des zones économiques.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA RÈGLE EN FAVEUR DU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
L'objectif des dispositions réglementaires ci-après est de permettre le renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés, tant dans les espaces publics et leur aménagement que dans les espaces privés, celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

ARTICLE UE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Les règles de cet article ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les règles d'implantation s'appliquent au nu des façades.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent pour au moins une des voies, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité routière par une réduction de la visibilité. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « par rapport aux limites séparatives. »

En bordure des voies ferrées, les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ferrée extérieure.

Les règles de recul ci-dessous ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Voies concernées	Règles de recul à respecter
Implantation par rapport à la RN165 (future A82)	Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la RN 165. La règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes.

Emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants : - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie. Ces équipements devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 m par rapport à l'axe des Routes Principales de catégorie 2 (R.P. 2) ; - lorsqu'il s'agit d'une extension limitée, celles-ci pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale.
RD 17 et 101 hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 93 et 49 hors agglomération	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies pour la zone UE (y compris les voies départementales en agglomération)	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimum de 5 m de l'axe de la voie. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants : - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
Autres voies pour la zone UEd	Les constructions, les extensions devront respecter un recul minimum de 3 m de l'axe de la voie. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants : - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone UEb uniquement :

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 10 m.

Dans la zone UEd uniquement :

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 3 m.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UEd uniquement :

Une extension de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone est autorisée.

HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).

La hauteur est calculée au nu des façades (hors débords).

Dans toutes les zones mis à part UEb et UEd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout des toitures, pour les bureaux et 20 m au faîtage pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

En zone UEb :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+3 ou R+3+attique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.

En zone UEd :

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur (édicules) doivent être intégrés dans la construction.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- **L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;**
- **L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).**

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

En secteur UEd uniquement : Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés de manière qualitative.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dispositions applicables figurent au titre V, chapitre 4 du présent règlement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle sera refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, tout nouvel accès privé direct est interdit sur les RD 17, RD 101 et RD 93. Sur les autres sections de routes départementales, tout nouvel accès privé direct (concernant y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et de répurgation de faire aisément demi-tour.

Dans toutes les zones mis à part UEd :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- **emprise minimale totale : 10 m.**

Dans la zone UEd :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- **emprise minimale totale : 4 m.**

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

ASSAINISSEMENT

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Des fourreaux en attente seront prévus dans le cadre du déploiement de la fibre.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX STATIONNEMENTS

ARTICLE 2.4 DES ZONES

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions, installations, et aménagements doivent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

Pour toute la zone UA, dérogent à la règle des stationnements, les changements de destination ou modifications des constructions sans augmentation de surface de plancher.

Encadrement du nombre d'emplacements

La règle applicable aux destinations non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle le projet est le plus directement assimilable.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations et/ou sous-destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher (SDP) qu'elles occupent.

Minima et maxima imposés au stationnement :

	Nombre de places minimum à prévoir	
	Règle de stationnement automobile et deux-roues motorisés	**Règle de stationnement vélos**
HABITATION		
Logement	**Zone UA** 1 place par logement En cas de changement de destination et dans le cas où aucune surface de plancher supplémentaire n'est créée, l'opération est exemptée de création de nouveau stationnement. Secteur Uab = en cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements. **Autres zones** 2 places aériennes/extérieures par logement. En cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements. En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.	1 emplacement vélo pour 5 logements.
Logement locatif social	1 place par logement	
Hébergement	Selon la fréquentation de l'établissement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Pour toutes les zones mis à part UA (non réglementé en zones Ua, Uaa, Uab)** **Activités < 150 m² de surface de vente et/ou de plancher** Le nombre de places devra être adapté à l'activité qu'elles desservent avec une place minimum en cas de nouvelle construction **Activités > 150 m² de surface de vente et/ou de plancher** 1 place / 20 m² de surface de vente et/ou de plancher	En cas de création de commerces de plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

	Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules clients.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement (véhicules et vélos) à réaliser est déterminé en tenant compte : – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable. ~~Pour les lieux de formation et d'enseignement, est autorisé la mutualisation des stationnements dans le cadre de programmes liés aux stagiaires (restauration / hébergement / établissement d'enseignement..).~~	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau	1 place par tranche commencée de 25m² de surface de plancher	En cas de création de bureaux de plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.
Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ;	
Entrepôts		

Centre de congrès et d'exposition	– De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnement existants ou en projet à proximité ; De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.

Mutualisation

En zone UEb, pour les lieux de formation et d'enseignement, est autorisé la mutualisation des stationnements dans le cadre de programmes liés aux stagiaires (restauration / hébergement / établissement l'enseignement...).

Caractéristiques des places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers m à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès

Chaque emplacement poussette et de stationnement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

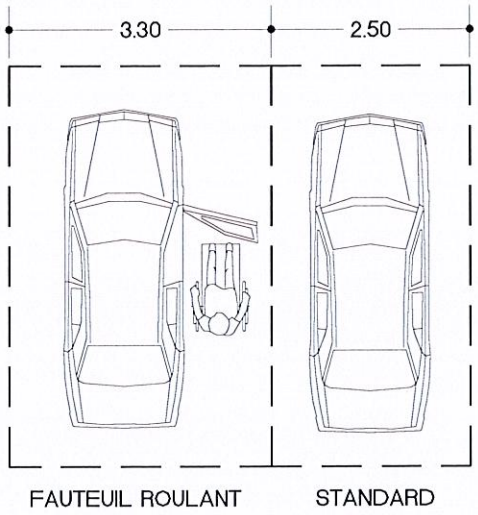
- Local ou emplacement couvert, d'une surface minimum de 2m² ;
- 1 dispositif d'attache vélo.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- **D'une largeur de 0,80 m ;**
- **Libre de tout obstacle ;**
- **Protégée de la circulation ;**
- **Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.**

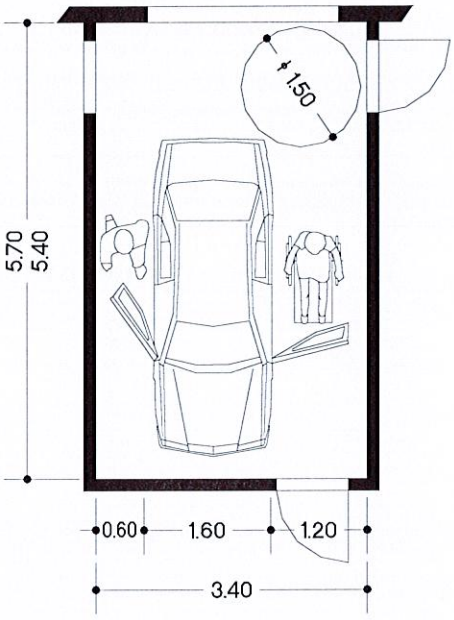


Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

Installations existantes ouvertes au public

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.



Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

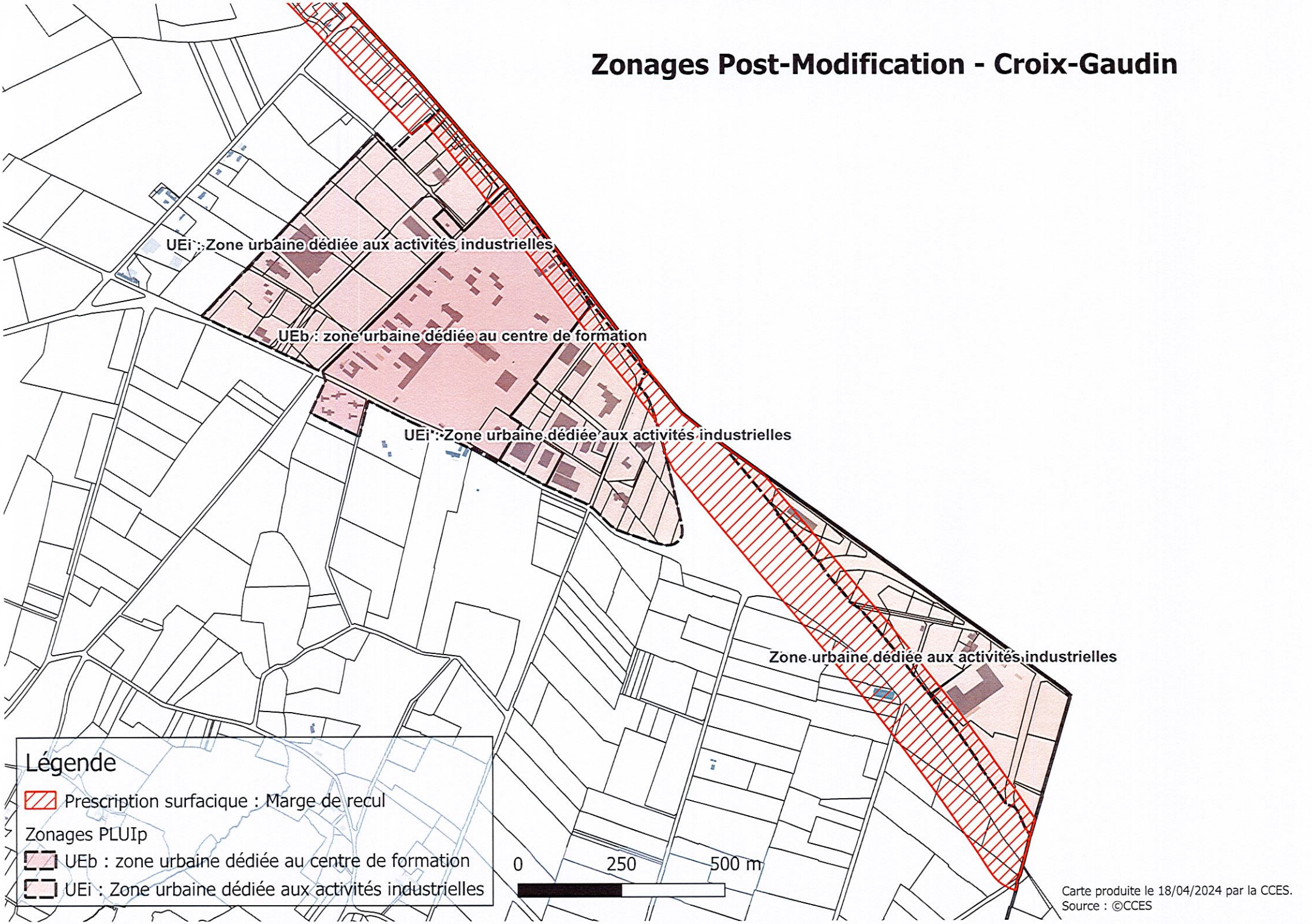
Modification simplifiée n°3

Liste des pièces

3. Règlement graphique modifié

ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes

Zonages Post-Modification - Croix-Gaudin



Carte produite le 18/04/2024 par la CCES.
Source : ©CCES