

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE SAINT-JULIEN DE CONCELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

Note de présentation

Révision générale approuvée le **18 février 2014**
Modification simplifiée n°1 approuvée le **23 septembre 2014**
Modification simplifiée n°2 approuvée le **19 janvier 2016**
Révision allégée n°1 approuvée le **28 mai 2018**



PREAMBULE

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

La commune souhaite aujourd'hui lancer une procédure afin de procéder à une adaptation de son Plan Local d'Urbanisme :

- ♦ modifier les objectifs de programmation de logements sur le secteur de la « Rue des 3 Moulins »,
- ♦ supprimer la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (actuellement article L.151-19) mise en place sur l'ancienne école Ste-Marie.

Justifications du recours à la procédure de modification simplifiée

1- Exclusion de la procédure de révision

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit les cas dans lesquelles il est nécessaire de recourir à une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (éventuellement suivant la procédure « allégée » prévue à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme) :

a) changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables

La présente procédure ne tend pas à modifier les orientations du P.A.D.D., qui restent inchangées.

B) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La présente procédure ne tend pas à modifier ni l'emprise des espaces boisés classés, ni celle des zones agricoles ou naturelles mises en place dans le cadre du P.L.U.

C) 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.

La présente procédure ne tend pas à réduire un dispositif de protection mis en place dans le cadre du P.L.U. en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas susceptible d'induire de graves risques de nuisance.

D) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente procédure n'a pas pour objet de procéder à l'ouverture d'une zone à urbaniser.

E) créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure n'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

2- Recours à la modification suivant une procédure simplifiée

En-dehors des cas où une révision s'impose, il est possible de recourir à une modification laquelle peut être élaborée suivant une procédure simplifiée conformément aux articles L. 153-45 et suivant du code de l'urbanisme dès lors qu'elle n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

A) majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

La réduction des éléments programmatifs relatifs aux logements aidés sur le secteur de la rue des 3 Moulins tout comme la suppression d'une protection sur l'ancienne école Ste-Marie n'induit pas d'augmentation des possibilités de construire.

B) diminuer ces possibilités de construire

La procédure ne réduit pas les possibilités de construire offertes par le P.L.U.

C) réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La procédure ne modifie pas la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser mises en place dans le PLU approuvé et n'est donc pas susceptible de réduire la surface de ces zones.

D) appliquer l'article L.131-9 du présent code.

L'article L. 131-9 du code de l'urbanisme concerne les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, sans lien avec l'objet de la présente procédure.

En conséquence et au regard des éléments mentionnés ci-avant, M. le Maire de St-Julien de Concelles, par arrêté n°AR-2019-186 en date du 13 mai 2019, décide de recourir à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Après notification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les documents règlementaires modifiés (orientations d'aménagement et de programmation, plans de zonage, règlement) font l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Municipal approuve la modification simplifiée éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

Précisions relatives à la présente procédure :

♦ Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, la présente note de présentation et son exposé des motifs des changements apportés sont intégrés au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

♦ Suite à l'entrée en vigueur de la réforme du code de l'urbanisme le 1er janvier 2016 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015), une nouvelle codification du code de l'urbanisme a été mise en place. La nouvelle codification est mise en place pour les éléments modifiés dans le cadre de la présente procédure.

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Suppression de la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° (devenu L.151-19) du code de l'urbanisme mise en place sur l'ancienne école Ste-Marie

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé de St-Julien de Concelles a mis en place une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur un certain nombre de bâtiments ou éléments de patrimoine de son territoire, pouvant être considéré comme témoins de son histoire et de son identité. Parmi ceux-ci, le bâtiment principal de l'ancienne école Ste-Marie est situé dans le cœur de bourg, face à l'église.

La protection induit le dépôt d'un permis de démolir dans le cadre de tout travaux visant à détruire ou à rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment protégé. Le règlement de la zone UA précise les conditions d'acceptation de ce permis de démolir :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.



Bâtiment protégé de l'ancienne école Ste-Marie

Le site de l'école Ste-Marie est désaffecté depuis plusieurs années.

NB : elle a été transféré en 2014 sur un nouveau site dans le bourg de St-Julien de Concelles dans le cadre d'une fusion avec l'école St-Joseph.

Dans le cadre de l'opération « Cœur de bourg », un projet de mutation du site de l'ancienne école vers l'habitat est actuellement en cours de création (programmation de 36 logements).

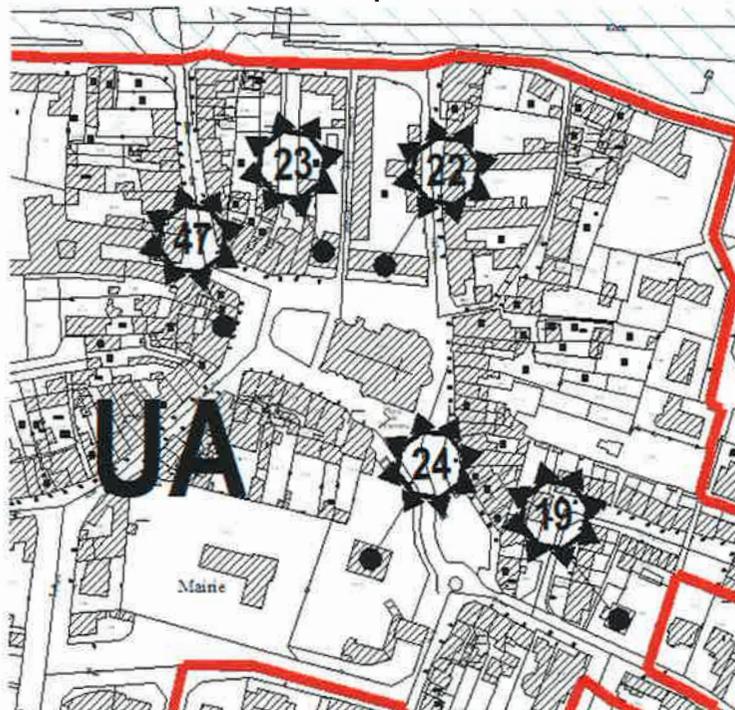
Si le projet a initialement envisagé une réhabilitation du bâtiment de l'école en vue de son intégration dans le projet, il est rapidement apparu que celle-ci n'était pas envisageable notamment pour des raisons d'accessibilité. Dans le cadre d'un arbitrage, la commune a acté le principe d'une démolition-reconstruction du bâtiment de l'école, la reconstruction prévoyant de s'inspirer de l'architecture initiale du bâtiment.

Toutefois, les conditions définies dans le règlement actuel et rappelés ci-dessus ne permettent pas d'envisager une autorisation du permis de démolir.

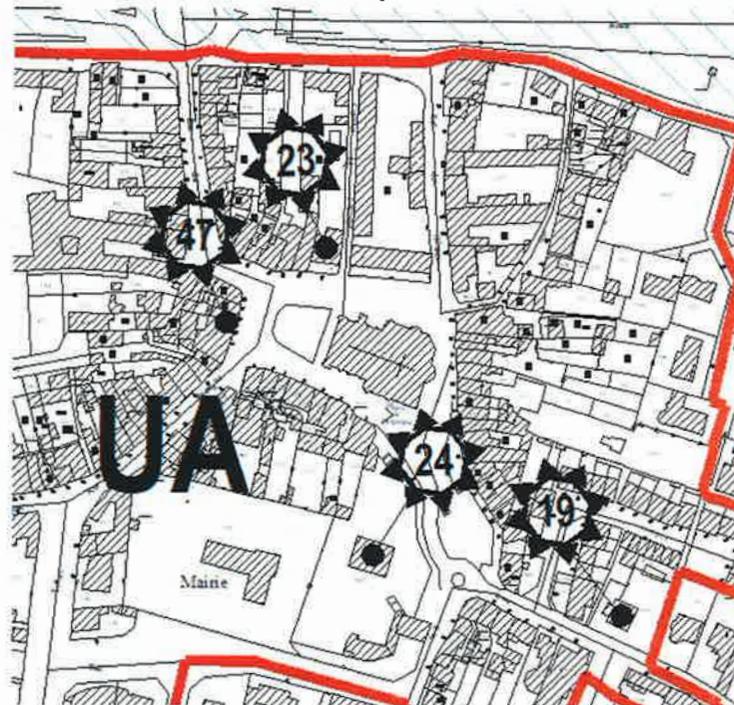
En conséquence, la commune souhaite supprimer la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (devenu article L.151-19 du code de l'urbanisme suite à l'entrée en vigueur de la réforme du code de l'urbanisme le 1er janvier 2016) mise en place sur le bâtiment de l'école Ste-Marie afin de permettre sa démolition et la mise en œuvre d'un projet de densification du bourg à usage d'habitat.

Le document graphique « Protection du patrimoine naturel, paysager et bâti » est modifié en conséquence et conformément aux extraits ci-dessous.

Extrait avant modification simplifiée n°3



Extrait après modification simplifiée n°3



Le tableau annexé au règlement et listant les éléments du patrimoine bâti protégé est également modifié pour faire mention de la suppression de la protection de l'ancienne école Ste-Marie.

ANNEXE 2

Liste des éléments du patrimoine bâti communal protégé au titre de l'article L.151-19
(ancien article L. 123-1-57°) du code de l'urbanisme et soumis à permis de démolir

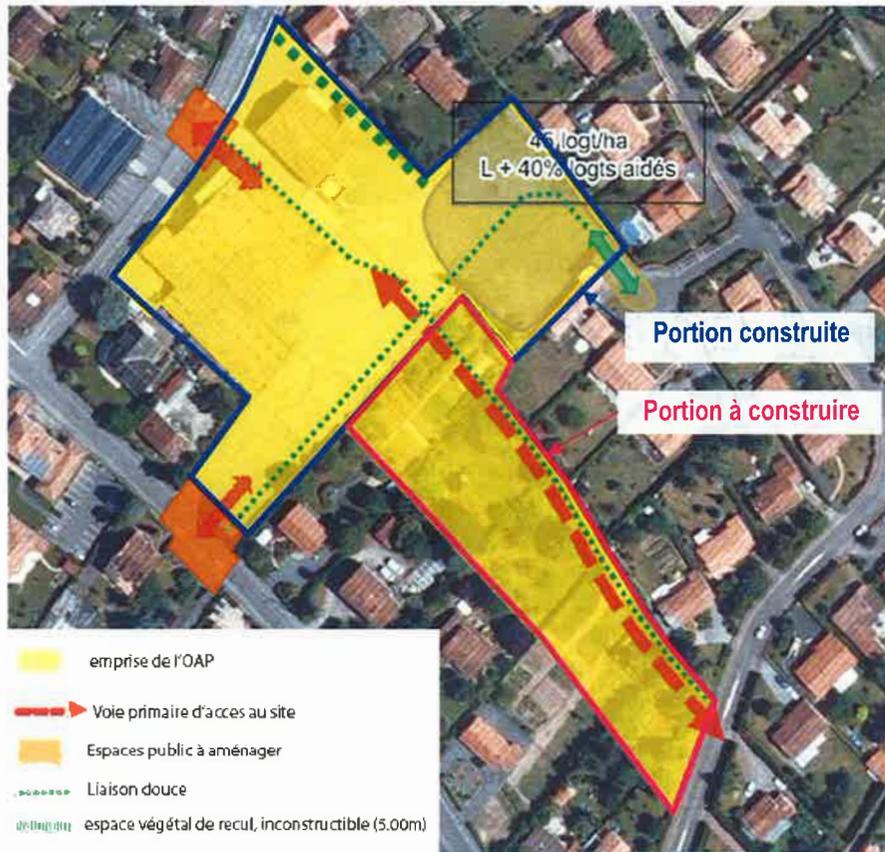
22 | Ecole Sainte Marie - protection supprimée dans le cadre de la modification simplifiée n°3

2- Modification des objectifs de programmation sur le secteur de la rue des 3 Moulins

Le secteur de la rue des 3 Moulins est un secteur de mutation/densification à vocation d'habitat localisé dans le bourg de St-Julien de Concelles. Il couvre une superficie d'environ 1,67 ha.

Le projet a fait l'objet d'une urbanisation partielle dans le courant de l'année 2018 avec la création de 58 logements (36 appartements, 22 maisons individuelles) sur environ 1,15 ha (soit une densité supérieure à 50 logements/ha). Parmi ces 58 logements, 12 logements locatifs sociaux ont été créés (20,7%). Environ 5200m² reste à aménager.

Extrait de l'OAP « Rue des 3 Moulins »



L'ensemble du secteur de la rue des 3 Moulins fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci impose notamment le respect d'une densité minimale de 45 logements/ha sur l'ensemble du secteur et la production de 40% de logements aidés.

La densité de 45 logements/ha appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur impose la création de 17 logements supplémentaires minimum sur la portion restante. Cependant, considérant la configuration très linéaire du secteur restant à aménager, la réalisation de 17 logements est difficilement envisageable.

La commune souhaite donc pouvoir réduire la densité applicable sur le secteur de la rue des 3 Moulins afin de permettre la création de 14 logements parmi lesquels 2 à 3 logements locatifs sociaux.

En conséquence les objectifs de densité exprimés dans les orientations d'aménagement et de programmation pour les ramener à 43 logements/ha et ne pas remettre en cause ainsi la création d'une opération qui participera de manière positive à la densification du bourg de St-Julien de Concelles.

Il est précisé que ce nouvel objectif reste aux conformes aux prescriptions du SCoT2 du Vignoble Nantais et du PLH de la Communauté de communes Sèvre et Loire (en projet) : 20 logements/ha.

L'orientation d'aménagement et de programmation modifiée est présentée en page suivante.

OAP « Rue des 3 Moulins » - Version après modification simplifiée



La modification simplifiée est par ailleurs l'occasion de corriger une incohérence apparaissant dans le tableau de programmation des principales opérations urbaines intégré dans le dossier des orientations d'aménagement et de programmation.

Celui-ci fixe en effet un objectif de production de 91 logements pour l'ensemble du secteur des 3 Moulins soit une densité de près de 55 logements/ha en contradiction avec l'objectif de densité de 45 logements/ha également exprimé dans ce tableau.

Extrait du tableau de programmation des principales opérations urbaines

Zone	Surfaces	Potentiel	Part de logements aidés <i>(PADD : 40 % de logements aidés dont 20 % locatif social)</i>
UB « Rue des 3 Moulins »	1,67 ha	91 logements (45 logts/ha)	29 (dont 10 LLS)

Il convient de modifier le tableau pour faire apparaître un objectif de construction de 72 logements conforme à la nouvelle densité exigée de 43 logements/ha. Par ailleurs, considérant que les logements aidés comprennent des logements financés par des dispositifs d'aides liées aux ressources financières des ménages dont la collectivité n'a pas connaissance, leur recensement est difficile. Il est donc préférable que l'objectif de mixité sociale ne fasse apparaître que les obligations en matière de création de logements locatifs sociaux fixées à 20 % pour l'opération des 3 moulins soit 14/15 logements. Les logements locatifs sociaux font l'objet d'une déclaration lors du dépôt de demande de permis de construire, ils peuvent donc être facilement recensés et d'être certain du respect des objectifs de mixité sociale dans le bourg de Saint Julien de Concelles.

Extrait du tableau de programmation des principales opérations urbaines modifié

Zone	Surfaces	Potentiel	Part de logements locatifs sociaux
UB « Rue des 3 Moulins »	1,67 ha	72 logements (43 logts/ha)	14-15 LLS (20%)

A titre d'information, le tableau présenté en page suivante montre l'état de la construction sur le territoire depuis l'approbation du PLU.

Analyse de la programmation des opérations urbaines réalisées/en cours/programmées sur St-Julien de Concelles depuis 2014

Opération		Statut actuel*	Nombre de logements créés/programmés	Logements locatifs sociaux créés/programmés	
				Nombre	Pourcentage
Cœur de bourg	Ilot A	en cours	62	45	72,6%
	Ilot D	réalisé	28	28	100,0%
	Ecole Ste-Marie	en cours	36	0	0,0%
	Ilots C	programmé	13	13	100,0%
	Ilot FORTIN	programmé	25	13	52,0%
	Secteur Sud	programmé	25	8	32,0%
OAP "Rue Marc Seguin"		inconnu	5	0	0,0%
OAP "Rue Letourneux"		inconnu	16	6	37,5%
OAP "Rue des 3 Moulins"		partiellement réalisé	72 (58 réalisés)	14-15 (12 réalisés)	20,8%
OAP "Rue du Vignoble"		inconnu	7	0	0,0%
OAP "Rue de la Gare"		inconnu	25	2	8,0%
OAP "Allée de la Meslerie"		inconnu	2	0	0,0%
ZAC multi-sites	Graholière	en cours	134	26	19,4%
	Meslerie	programmé	240	86	35,8%
	Petite Courbe	programmé			
	Port Egaud	inconnu			
OAP "Gué au Voyer"		inconnu	92	7	7,6%
OAP "Château"		en cours	15	6	40,0%
Les Planches		réalisé	8	0	0,0%
Rue du Vignoble (Stradim)		réalisé	23	0	0,0%
			828	255	30,8%

Pour les opérations "inconnues", le tableau fait apparaître les objectifs définis dans les OAP du PLU

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du P.L.U. dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

1- Rappel de l'objet de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée vise à :

- supprimer la protection au titre du permis de démolir sur l'ancienne école Ste-Marie,
- réduire les objectifs de programmation sur le secteur de la Rue des 3 Moulins.

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

- **Incidences sur la qualité de l'air et le climat**

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne sont pas susceptibles d'influer négativement sur la qualité de l'air et le climat en comparaison du projet initial.

- **Incidences sur la topographie**

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne sont pas susceptibles d'influer négativement sur la topographie en comparaison du projet initial.

- **Incidences sur l'hydrologie**

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir un impact sur l'hydrologie communale.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

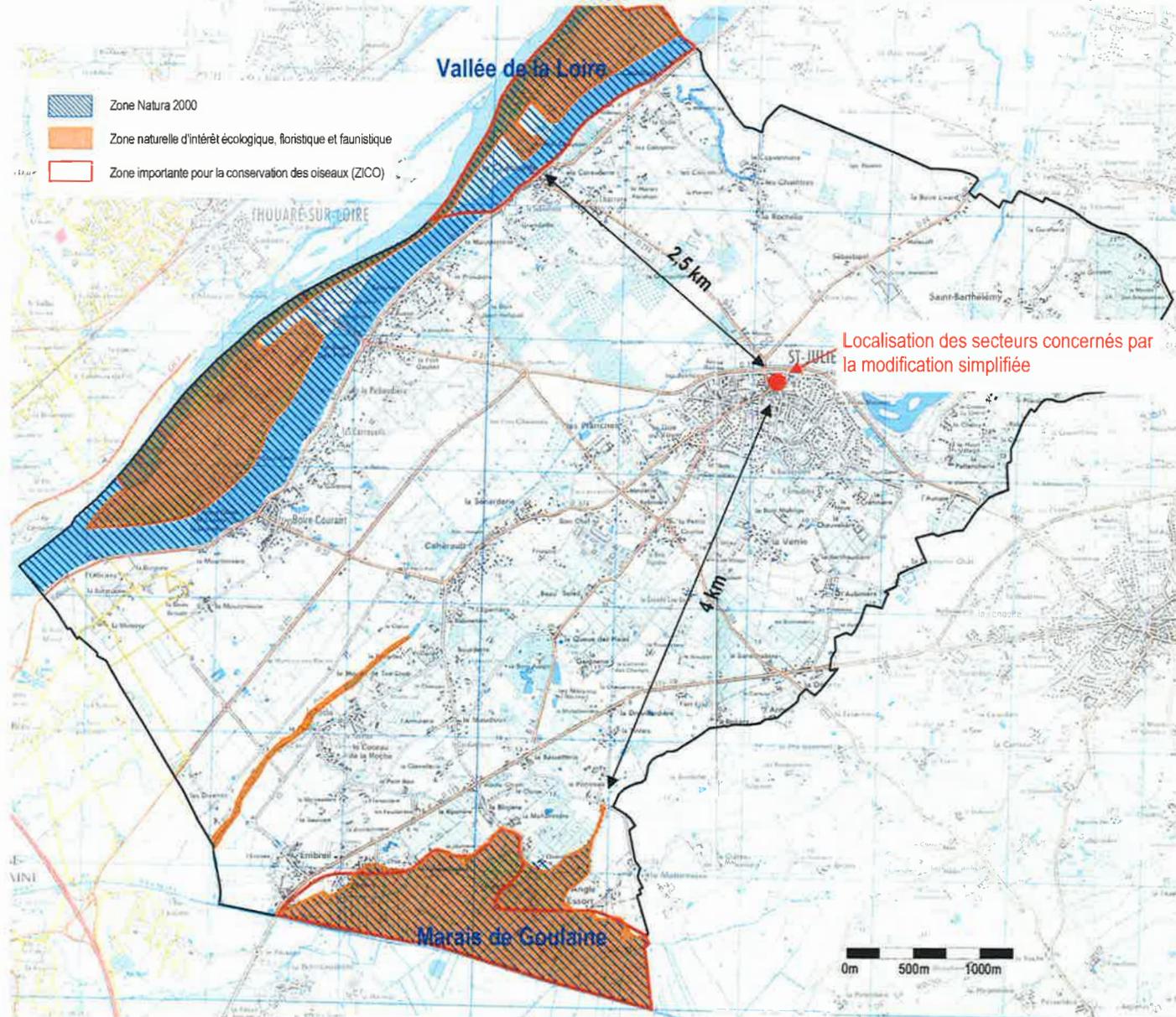
La modification simplifiée est susceptible d'avoir un impact sur la ressource en eau potable en modifiant légèrement les objectifs de programmation sur le secteur de la rue des 3 Moulins. Cette modification va toutefois dans le sens d'une réduction du nombre de constructions à réaliser, pouvant induire une pression moindre sur la ressource en potable.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Les secteurs concernés par la modification simplifiée sont localisées hors de tout milieu ou habitat naturel remarquable du territoire. Ils s'inscrivent tous deux dans un milieu fortement urbain et à l'écart des grands réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés sur la commune.

Ils sont notamment éloignés des deux zones Natura 2000 existante sur le territoire communal (« *Marais de Goulaine* » et « *Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de Cé et zones adjacentes* ») comme l'illustre la cartographie en page suivante.

CARTE DE LOCALISATION DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES



Considérant la nature des modifications apportées au PLU et leur éloignement vis-à-vis des zones Natura 2000, la modification n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire et du marais de Goulaine.

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

La modification aura un impact sur le patrimoine en ce qu'elle va induire la possibilité de suppression du bâtiment de l'ancienne école Ste-Marie, protégé dans le cadre du PLU par un permis de démolir.

Toutefois, la commission communale « Bâtiment-urbanisme » reconnaît que cet édifice ne présente pas de qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire ou de l'architecture. Par ailleurs, le projet d'habitat envisagé suite à la démolition de l'école propose de s'inspirer de l'architecture du bâtiment initial.

L'impact sur le patrimoine communal peut donc être considéré comme faible et nul sur le paysage.

- **Incidences sur l'activité agricole**

Les secteurs concernés par la modification simplifiée ne font l'objet d'aucune valorisation agricole. La modification aura donc un impact nul sur l'activité agricole.

- **Incidences sur les risques et nuisances**

Les secteurs concernés par la modification simplifiée sont localisés hors de toute zone soumise à risque majeur.

Les modifications apportées au PLU ne sont pas par ailleurs susceptibles d'aggraver un risque ou de générer une nuisance supplémentaire.

- **Incidences sur les déplacements**

Les modifications apportées au PLU sont sans incidence sur les déplacements.