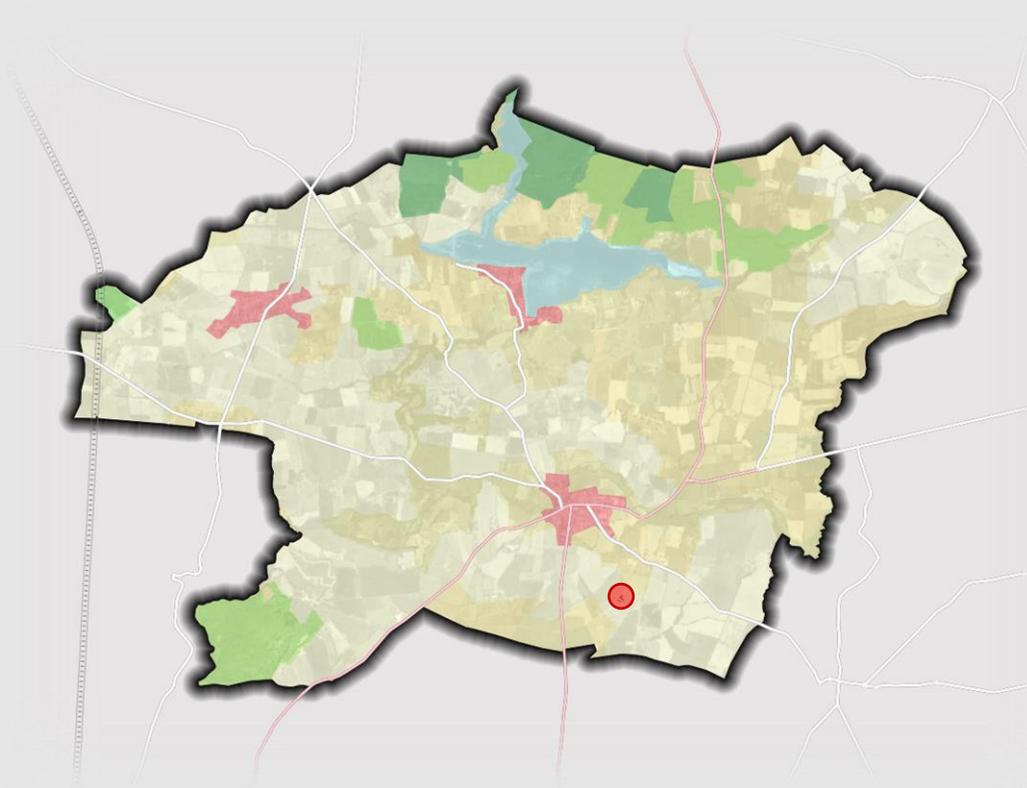


Révision allégée du PLU Joué-sur-Erdre

Secteur du Bois-Jean

Réunion publique



Support de présentation de la révision allégée

12 Février 2024



SOMMAIRE

- 1 – Présentation de la procédure
- 2 – Présentation du projet
- 3 – Terrain et expertises
- 4 – Evolutions envisagées sur le document d'urbanisme en vigueur
- 5 – Étude au cas par cas



1 – La procédure



De quelle procédure parle-t-on ?

Le présent dossier, soumis à concertation, porte sur la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme de Joué-sur-Erdre initiée par la commune de Joué-sur-Erdre.

Celle-ci vise la mise en œuvre d'un STECAL (*Secteur de taille et de capacité d'accueil limités*) en zone Agricole, au niveau du lieu-dit « le Bois Jean ».

En effet, les zones agricoles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. **Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel,** des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Cette révision allégée du PLU reste ciblée sur un espace réduit qui n'est pas à ce jour utilisé par une activité agriculture, elle n'emporte pas de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU actuel.

Cette procédure est également soumise à des procédures environnementales conjointes puisque la révision doit faire l'objet d'une procédure « cas par cas ».

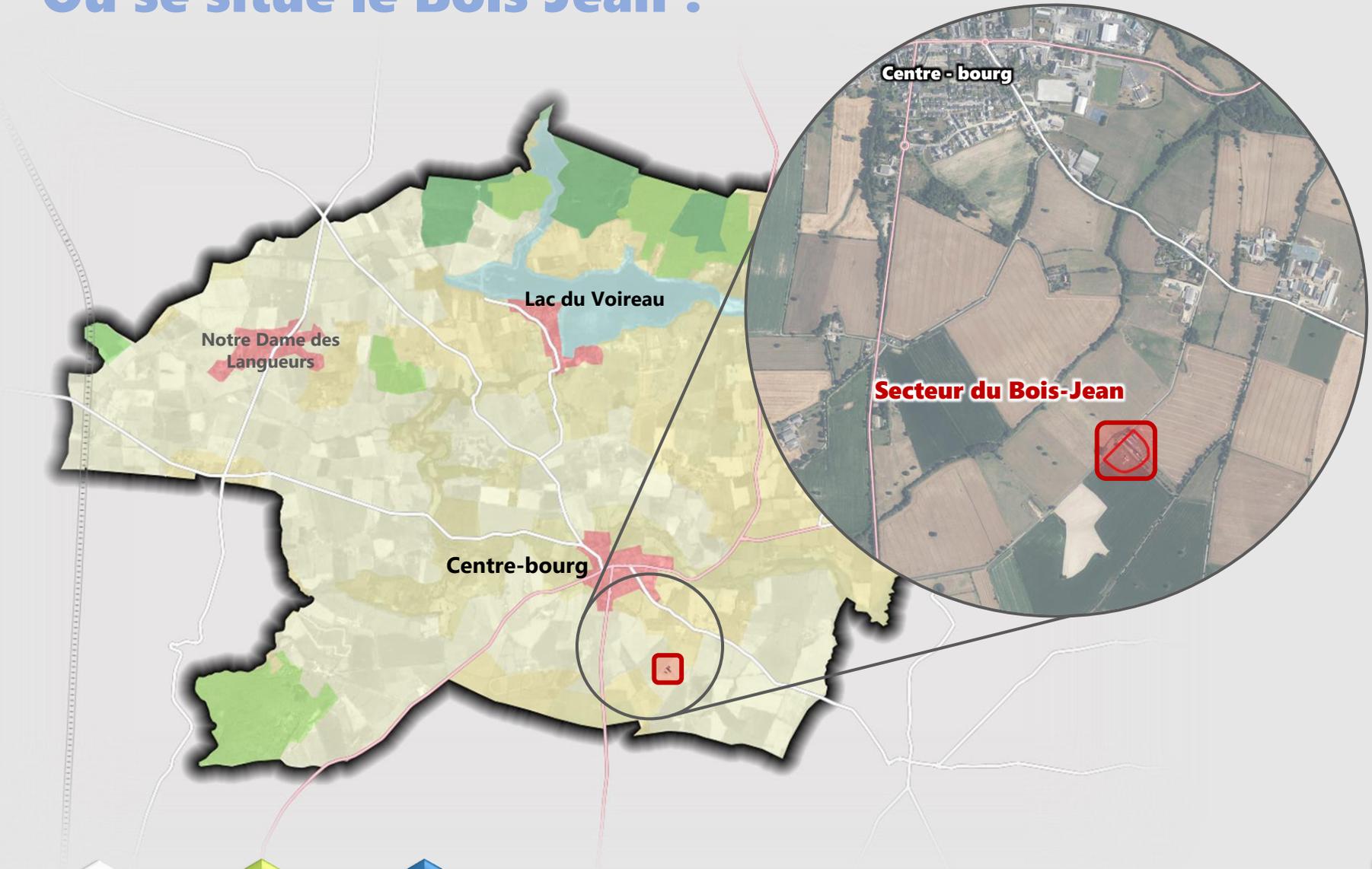
Dans le cadre d'une révision, même allégée, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable est rendue obligatoire.

Cette concertation vise à associer les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par la révision allégée envisagée. Celle-ci a été engagée le 3 février pour une durée de 2 mois.

Mémento

- **Révision allégée du PLU de Joué-sur-Erdre**
- **STECAL** : *Secteur de taille et de capacité d'accueil limités – Autorisation, à titre exceptionnelle, de constructions en zonage Agricole.*
- **Secteur du « bois jean » zoné actuellement en Agricole**

Où se situe le Bois Jean ?





2 - Présentation du projet

Pour quel projet opèrent-on cette modification ?

La Fédération Départementale de Chasse de Loire-Atlantique (FDC44) projette de transférer son siège social, actuellement situé à Nantes, sur la commune de Joué-sur-Erdre, au lieu-dit « Le Bois Jean ».

Dès lors, la commune de Joué-sur-Erdre a la nécessité de faire évoluer son PLU, sans modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'autoriser la **destination principale** « **équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

Périmètre concerné par le STECAL : ~ 9800 m²

Aujourd'hui

3 bâtiments

Une grande longère comprenant
1 habitation ET un ancien corps de ferme non utilisé à ce jour

1 espace de stockage
~250m²

Un résidu de bâtiment agricole

Un hangar récemment démolé sur la partie sud du site

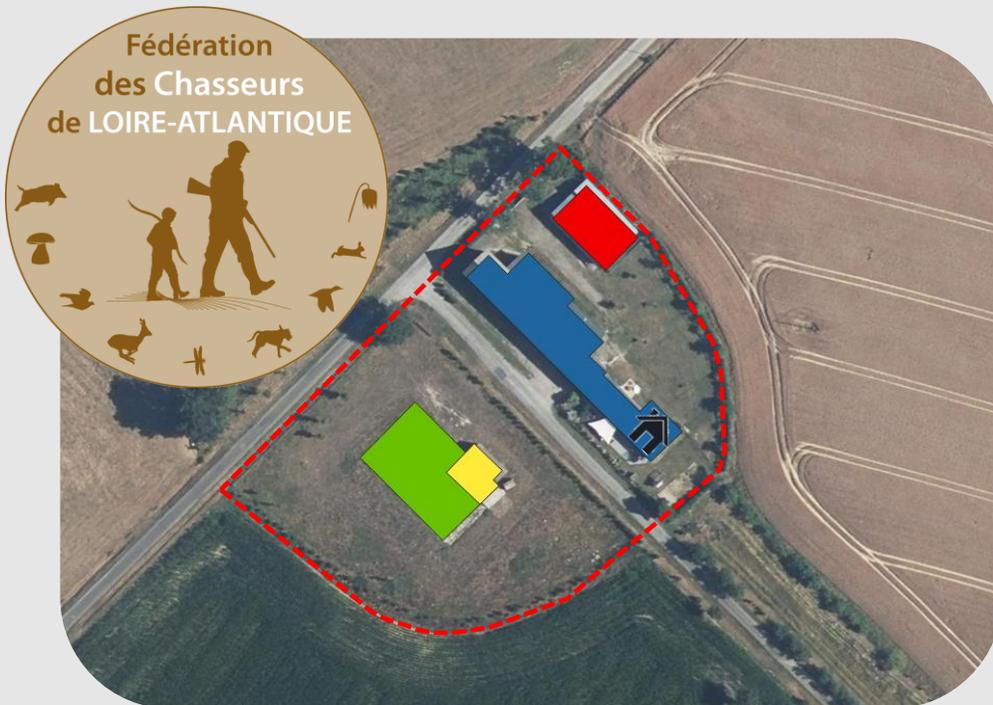
Projet

3 bâtiments

Implantation dans les bâtis de :
Bureaux, salle de conférence,
espace de restauration, espace
documentaire/d'archives &
gardiennage

1 espace de stockage ~250m²

Construction d'un bâtiment :
Espace pédagogique pour
l'accueil des scolaires & espace
d'exposition/musée



La longère



Habitation existante

1 espace ressource documentaire
(~ 30 m²)

Un espace cuisine et repas pour
le personnel

1 salle du conseil
d'administration (25 personnes)
~ 50 m²

1 espace d'archive (~ 40 m²)

1 local de stockage de matériel
(~ 30m²)

Partie inoccupée

2 salles de réunion modulable (2*50
places assises - ~ 120 m²)

25 bureaux individuels (~ 300 m²)

1 bureau du Président (~ 30 m²)

2 bureaux de direction (~ 50 m²)

1 bureau des élus (~ 20 m²)

1 accueil assez grand ouvert

En résumé

Implantation du siège de la FDC44
Bureaux, salles de réunion, archive,
espaces détente & accueil.
Effectif : ~ 25

Pas de modification majeure des
aspects extérieurs (ouvertures
principalement)

Mise à niveau des réseaux existants
dont l'assainissement non collectif



Le Hangar 



Le Hangar

100 m² liés au stockage sur étagère ou palettes (espace hors d'eau, hors d'air)

150 m² ouvert pour stocker du matériel agricole ou nécessaire à l'entretien du site

En résumé

Sera fermé en partie (~ 100 m²)

Pas d'agrandissement

Pas de modification majeure sur les aspects extérieurs



Bâti à construire



Le futur bâti

1 salle de conférence (~ 200 m²) + 2 salles pour accueillir, en simultané, 2 classes de 25/30 élèves - Salles adaptées à faire des travaux pratiques (~ 100m²).

1 espace d'exposition muséographie (~ 250 m²)

En résumé

Une nouvelle construction sur l'emprise du précédent bâti (à ce jour démoli)

La modification significative est l'aspect extérieur du futur bâtiment (ancien hangar en tôle ouvert)



Photo 2024 - ADEPE



Photo 2013 - GOOGLEEarth

Schéma d'intention d'aménagement pressenti à ce stade

- Principes d'aménagement**
- Bâti existant préservé
 - ▨ Principe d'implantation du futur bâti
 - Principe d'accès (implantation indicative)
 - Arrêt de bus
 - ⊠ Zone humide à préserver
 - ⊞ Aménagement extérieur en revêtement semi-perméable (Stationnement, allée, terrasse...)
 - Espace végétalisé (gestion différenciée)
 - ✱ Arbres patrimoniaux à conserver
 - Haie à conserver et/ou renforcer

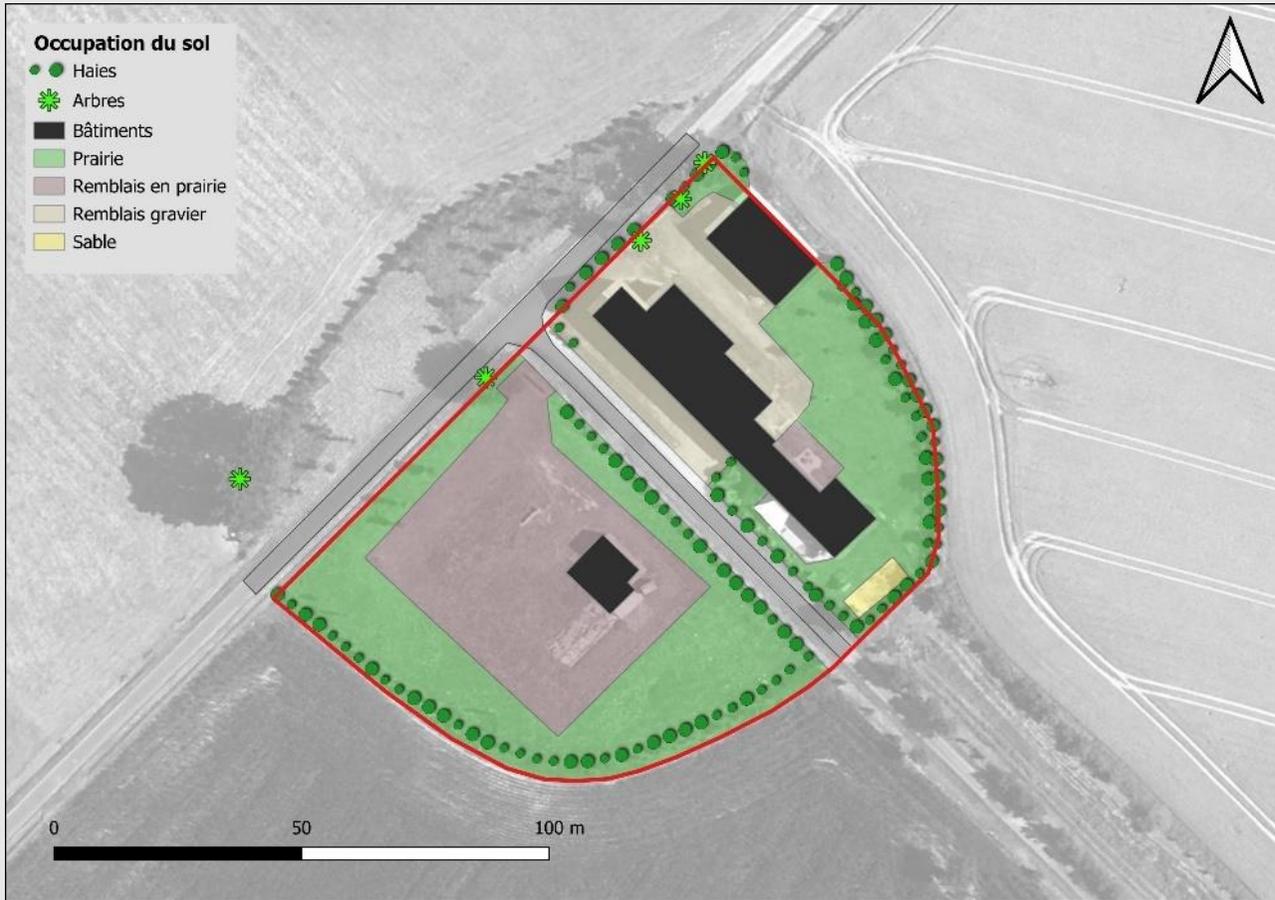




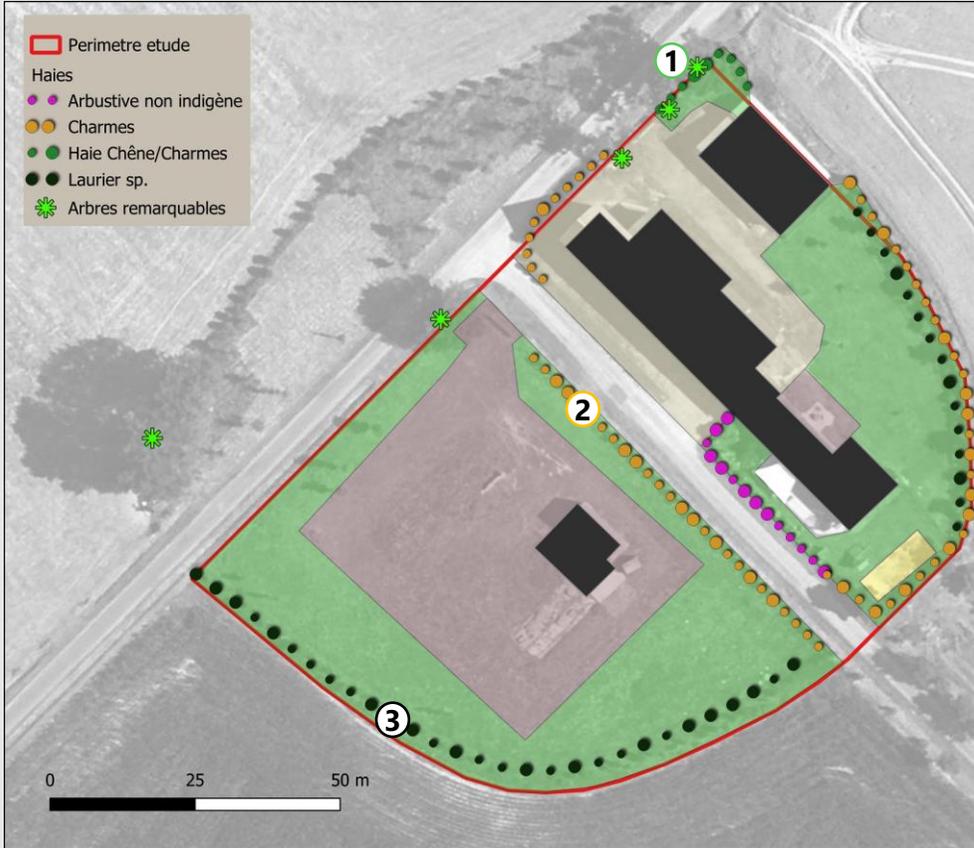
3 - Terrain et expertises



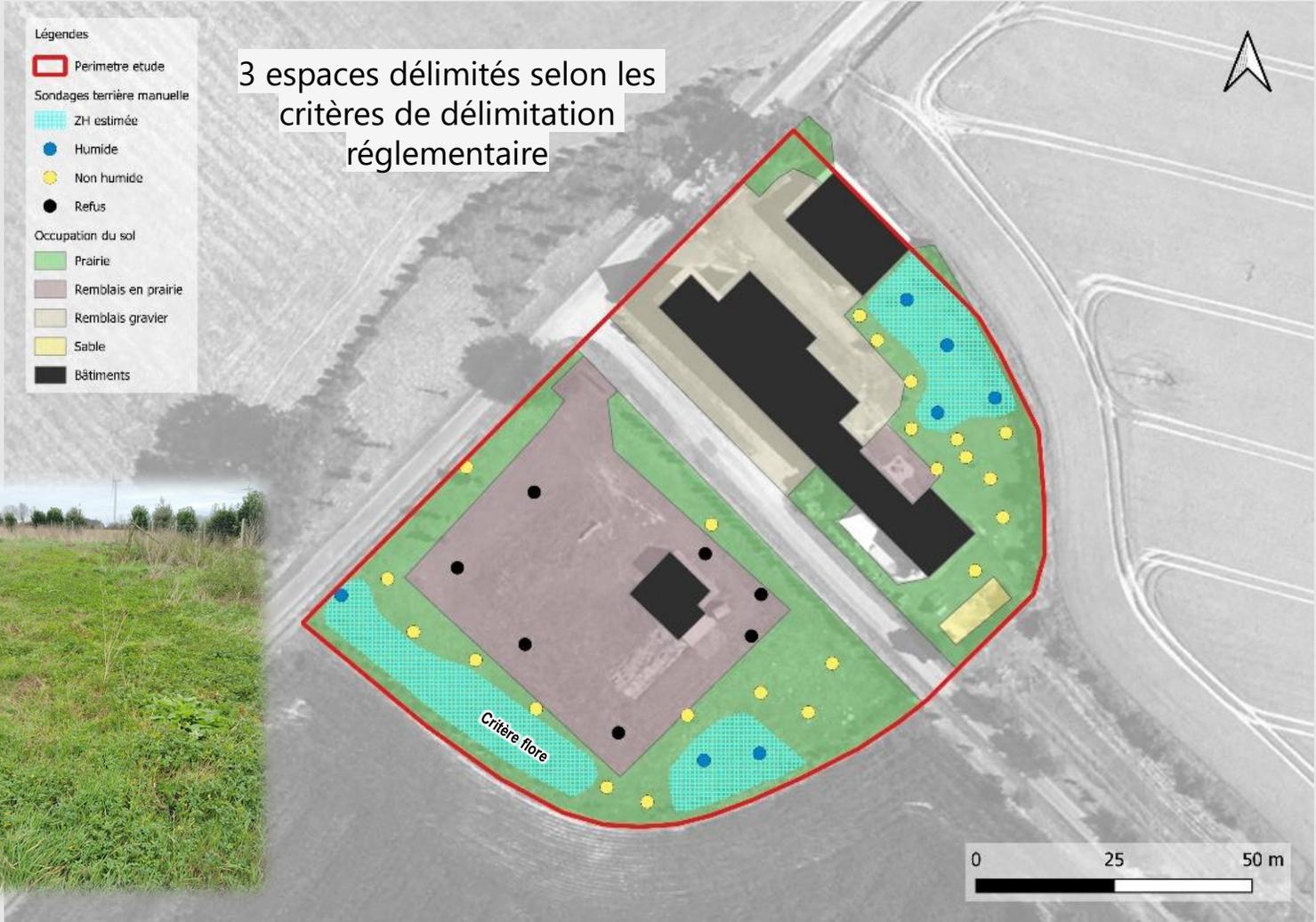
Occupation du sol



Les plantations



Zones humides





4 – EVOLUTIONS ENVISAGÉES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD Pas de modification envisagée

Le PADD est articulé autour de plusieurs objectifs communaux :

- Accueillir une moyenne de 15 logements complémentaires par an,
- Poursuivre la mise en place d'une évolution urbaine du bourg concentrique, structurée et maîtrisée,
- Conforter également les deux principaux villages de la commune
- Anticiper la mise en place nécessaire de nouveaux équipements pour prendre en compte les évolutions projetées.
- Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements, renforcer l'interconnexion des quartiers,
- Soutenir la dynamique économique locale et conforter le tissu d'activités de « proximité »,
- Conforter les activités touristiques et de loisirs aux abords du Lac de Vioreau,
- **Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,**
- **Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnementaux et paysagers**
- **Préserver les zones humides** et les cours d'eau, gérer les risques de submersions liées aux crues de l'Erdre

Protéger les espaces agricoles

Espace aujourd'hui non référencé
au RPG 2023

Bâti non utilisé pour l'agriculture
depuis au moins 15 ans

Préserver et mettre en valeur le cadre de vie & préservation des milieux

Restauration d'une longère

Amélioration du cadre paysager du
site (friche au Sud) et de ses abords
(renforcement des haies)

Préservation des zones humides



Registre parcellaire graphique 2023 (aucun usage depuis au moins 15ans)

Concrètement, quels changements pour le PLU ?

Pour autoriser le projet, il faut modifier le règlement graphique & littéral du PLU, mais seulement sur la zone de projet ce qui n'inclut aucune modification pour le reste du territoire communal :

- **Création d'un STECAL et d'un nouveau zonage au règlement graphique** « Ad, équipements collectifs et de services publics » sur l'emprise du projet
- Ajout des **nouvelles vocations autorisées dans le règlement littéral « Ad »**, soit les « équipements collectifs et de services publics ».
- Autoriser le changement de destination au droit des bâtiments existants.
- Ajout de **nouvelles mesures de protection** suite aux investigations effectuées sur site : protection des **zones humides** et **inscription de haies** présentant un intérêt pour le paysage

Extrait de la légende du plan de zonage actuel

Eléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur :

- Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et à valoriser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- "Petit patrimoine" à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Secteur de jardins au sein du bourg, à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme
- Boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Haies, alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

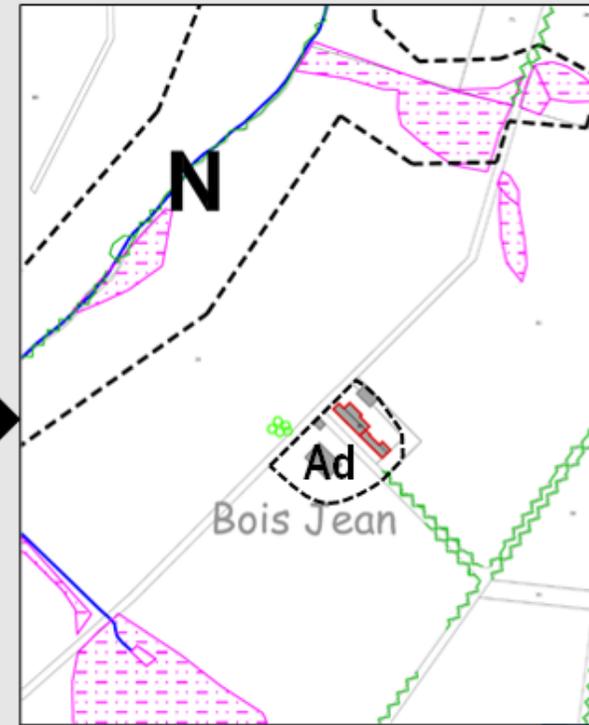
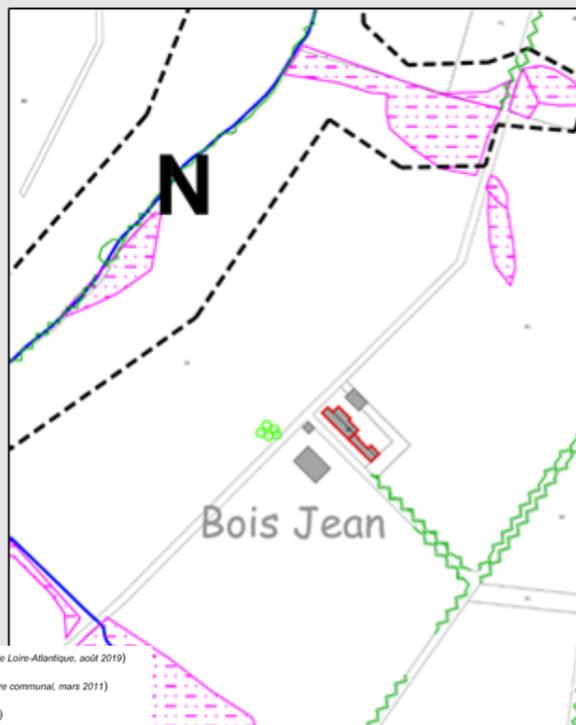
ZONE AGRICOLE

- Secteur agricole
- Secteur agricole de transition près du bourg sans possibilité de nouvelles constructions y compris agricoles
- Secteur agricole à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver de toute construction (abords de cours d'eau, continuités écologiques, panoramas)

ZONE NATURELLE

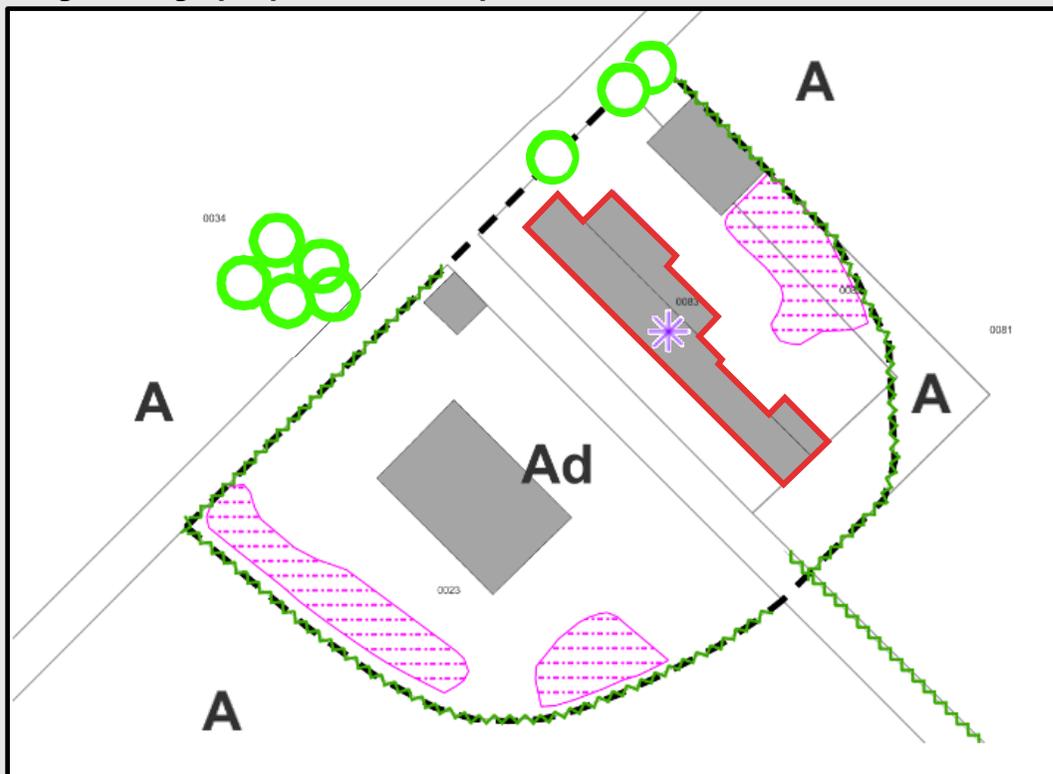
- Secteur naturel à protéger pour ses enjeux environnementaux
- Secteur naturel à protéger pour ses intérêts écologiques, paysagers ou milieux récepteurs régulateurs des eaux pluviales
- Secteur naturel forestier concerné par les activités de sylviculture et d'exploitation forestière
- Secteur naturel pouvant faire l'objet d'une valorisation par des activités récréatives, de loisirs et touristiques comprenant les indices suivants :
 - < 1 > : Secteur correspondant à la base nautique de Vioreau
 - < 2 > : Secteur correspondant à la base de loisirs de Vioreau
 - < 3 > : Secteur correspondant à l'aire de camping de Vioreau
 - < 4 > : Secteur correspondant au site d'hébergement de la base nautique
- Secteur naturel concerné par une activité économique
- Secteur naturel concerné par la présence d'une station d'épuration

- Cours d'eau (source : Préfecture de Loire-Atlantique, août 2019)
- Zones humides (source : inventaire communal, mars 2011)
- Espaces boisés classés (EBC)
- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (art. L.151-11 2° du code de l'urbanisme)



Proposition de nouveau zonage règlementaire

Règlement graphique - Document provisoire



Éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger, à mettre en valeur

- Patrimoine bâti, immeubles, îlots à protéger et à valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- Haies, alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Arbres à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Zone Agricole

- Secteur Agricole
- Secteur Agricole de transition près du bourg sans possibilité de nouvelles constructions y compris agricoles
- Secteur Agricole à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver de toute construction (abords de cours d'eau, continuités écologiques, panoramas)
- Secteur Agricole destiné aux équipements collectifs et de services publics isolés**

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (art. L 151-11 2° du code de l'urbanisme)
- Zones humides



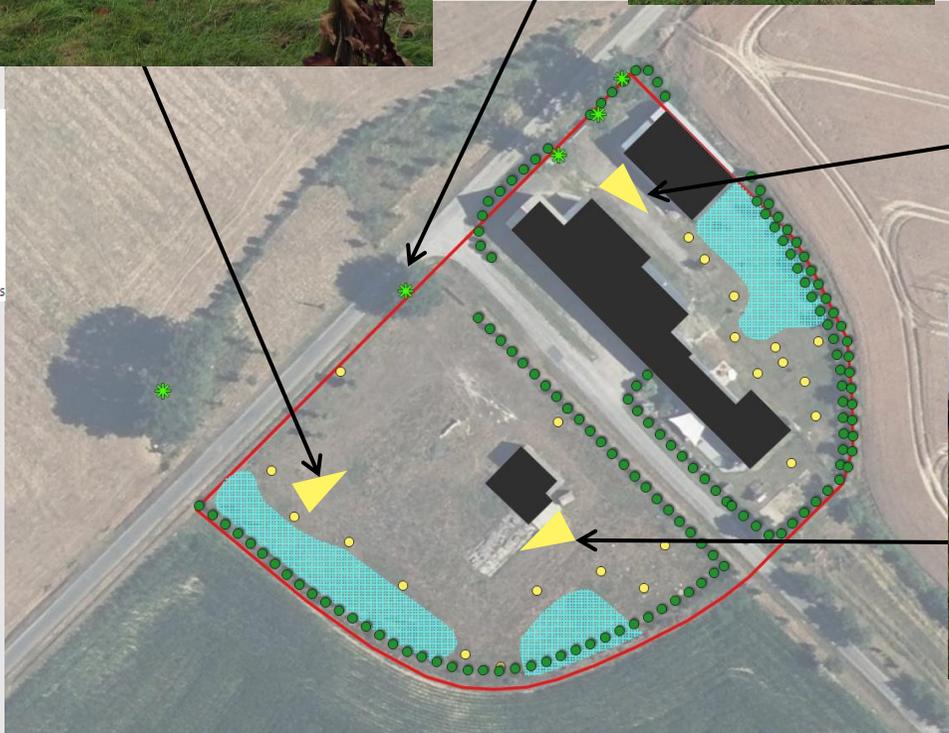
5 – ÉTUDE AU CAS PAR CAS, EVALUATION DES ENJEUX



État initial – rappel des enjeux environnementaux



- Légende**
- ▭ Périmètre du site d'étude
 - Haies
 - Zones humides
 - Cours d'eau (DDTM 44)
 - Sondages pédologiques caractéristiques de sols non hydromorphes



Secteur Ad	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	<ul style="list-style-type: none"> Hors de l'enveloppe urbaine du centre-bourg (à moins de 2 km). Site localisé au Sud-Est du centre-bourg. 	<p>Augmentation du passage de véhicule sur le réseau routier local, à savoir la rue « Le Bois Jean ».</p> <p>Passage (très ponctuel) de car scolaire avec un bouclage possible à partir des voiries existantes permettant d'éviter les manœuvres dangereuses (Rue « Le Bois Jean » puis rue « Les Aubertières pour rejoindre la D24)</p>
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> Partie Nord : Bâtiments et allées gravillonnées + Jardin privé avec pelouse + Présence d'une haie en limite Nord. Partie Sud : Friche en partie remblayée (empierrement / béton) liée à la démolition d'anciens bâtiments + Prairie sur le pourtour du site avec une haie périphérique. 	<p>Pas d'impact sur l'agriculture : Bâtiments n'ayant plus de fonctionnalité agricole et terrains ayant perdus leurs vocations agricoles depuis plus de 15ans.</p>
Qualité paysagère du site, cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> Cadre paysager de qualité, nombreuses haies avec des essences variés (plus ou moins intéressantes vis-à-vis de la biodiversité), Pas d'habitation proche mais quelques co-visibilités lointaines car le site est localisé en point haut. Ressenti d'un terrain bien inséré en milieu rural avec la présence de haies périphériques et un site entouré de parcelles agricoles. Présence de nombreuses éoliennes en arrière plan. 	<p>Incidences limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas d'imperméabilisation supplémentaire – généralisation des revêtements semi-perméables, Préservation et renforcement des haies périphériques (Remplacement de la haie de lauriers par des essences locales bocagères). La construction au droit de l'ancien bâti démolie constitue la principale modification – une vigilance sur le choix des matériaux sera imposée pour permettre d'avoir un bâtiment s'insérant bien dans l'environnement.
Sensibilités naturelles, zones humides	<ul style="list-style-type: none"> Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à plus de 3,8 km, à vol d'oiseau, du site Natura 2000 - <i>forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière - ZSC</i> Pas de continuité écologique majeure identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Présence de zones humides au sein du site suite au diagnostic - préservées. Terrain en friche pour la partie sud (en partie anthropisé), et occupé par l'activité humaine pour la partie nord. Présence de haies bocagères en limites du site : intérêt écologique pour la préservation de la biodiversité (oiseaux et insectes...) même si la haie en limite Sud présente un intérêt réduit à ce jour (monospécifique – laurier). 	<p>Incidences faibles et limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas d'impact sur la Natura 2000 (distance d'éloignement + faible interaction), Pas d'imperméabilisation supplémentaire, Pas d'impact sur les zones humides, Conservation des espaces végétalisés du site avec une valorisation des essences boisées (préservation et diversification des haies existantes en limites du site). Autres mesures visant à favoriser la biodiversité, portées par la FDC dans le cadre de son projet : Implantation de nichoirs sur les constructions existantes pour l'avifaune locale et les chiroptères + gestion des zones humides sous la forme de prairies à fauchage tardif.



Secteur Ad	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • En dehors des zones inondables, • Aléa retrait-gonflement des argiles faible, • Aléa sismique faible, • Risque radon : zone 3 - zones à potentiel radon significatif. 	<p>Pas d'impact notable excepté les mesures courantes à prendre en compte au stade du Permis de Construire.</p> <p>Respect de la réglementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU ainsi que la réglementation et les mesures de précautions relatives au radon (stade Permis de Construire).</p>
Condition de desserte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès depuis la rue du Bois Jean en direction du centre-bourg, ▪ Bouclage des cars scolaires possible à partir des voiries existantes, ▪ Pas de cheminement doux identifié depuis le centre-bourg. 	<p>Incidences limitées :</p> <p>Accès au centre-bourg simple par la voirie existante avec un bouclage possible pour les cars scolaires.</p>
Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude télécom le long de la rue du Bois Jean, • Borne incendie déjà présente à proximité du site, • Secteur déjà desservi par l'ensemble des réseaux, • Zone en assainissement non collectif au zonage d'assainissement communal. 	<p>Incidences limitées :</p> <p>Mise aux normes de l'assainissement non collectif adapté aux futurs besoins – validation par le SPANC,</p>



Centre-bourg communal

Co-visibilité lointaine



Borne incendie



Co-visibilité lointaine



Principales co-visibilités lointaines vers le site



- Secteur concerné par le STECAL – Zonage Ad
- Zones humides à préserver
- Haie bocagère à préserver & diversifier

A white hexagon containing the Adepe logo. The logo consists of the word 'Adepe' in a blue sans-serif font, with a green and blue wave graphic below it. Below the logo, the address and phone number are listed in black text.

Adepe
26 avenue Henri Fréville
35200 Rennes
Tél 02.99.83.06.20

Merci de votre écoute