



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

31 AOUT 2015



REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE

14 SEP. 2015

Modification Simplifiée MS1



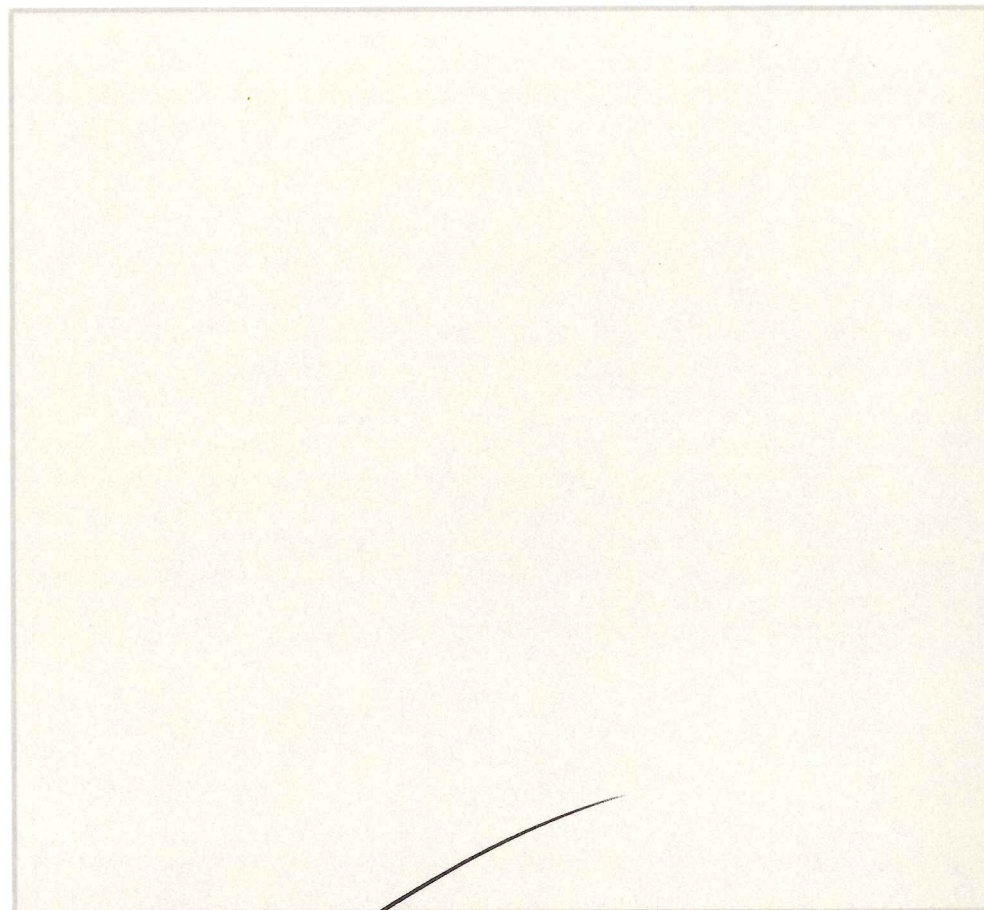
AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 - 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz





Commune de
SAINT MOLF

Département de Loire Atlantique



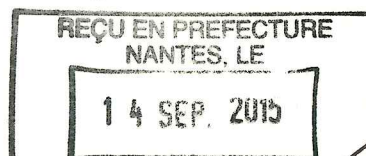
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
31 AOUT 2015

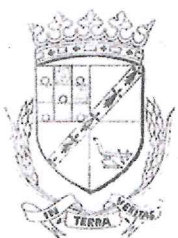


0 – Pièces administratives



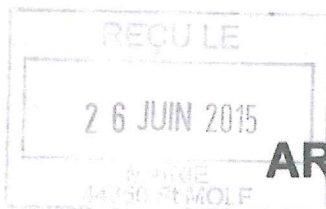
AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz





Commune de Saint Molf

Département de Loire-Atlantique



ARRETÉ DU MAIRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Le Maire de la commune de SAINT MOLF,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 110, L 123-13-1, L 123-13-3, R123-24 et R123-25 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint Molf approuvé le 05/02/2013 ;

La commune de Saint Molf est dotée depuis le 05/02/2013 d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Les grandes orientations de ce nouveau document d'urbanisme sont désormais fixées pour plusieurs années notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Toutefois, sans modifier les orientations générales du P.A.D.D., il s'avère nécessaire de faire évoluer le P.L.U.

Considérant que le développement démographique communal de ces dernières années a généré de nouveaux besoins en offres commerciales et de services pour la population ; que le développement de cette urbanisation s'est effectué dans le bourg avec une nécessité de proximité de l'offre (conformément au PADD) ; que le Parc d'Activités du Mès est inscrit dans ce périmètre, en contact direct avec les continuités viaires, douces et vélo ; qu'il est apparu nécessaire de faire évoluer ponctuellement le règlement de la zone Ui du Parc d'Activités, afin de proposer une offre complémentaire aux autres commerces du bourg et activités du Parc, complétant ainsi l'offre de service à la population de Saint-Molf.

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées ;

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois ; que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ; qu'à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRETE

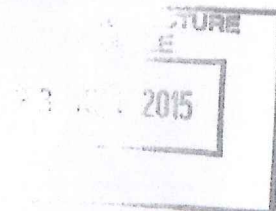
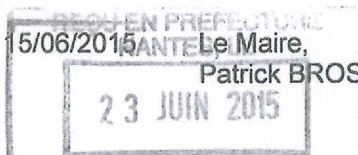
Article 1 - Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Molf ;

Article 2 - La modification simplifiée du PLU concernera la modification du règlement de la zone Ui. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 3 - Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois, ainsi que sur le site Internet de la mairie. Il fera l'objet d'un avis au public qui sera inséré dans la presse locale.

Article 4 - La Directrice générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié conformément à la loi.

Fait à SAINT MOLF, le 15/06/2015 Le Maire,
Patrick BROSSAUD



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Transmis en Préfecture le : 22 JUIN 2015

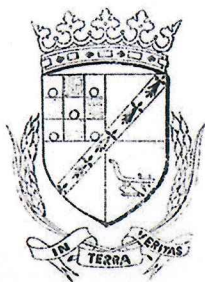
Publié au registre des arrêtés du Maire le : 26 JUIN 2015

Affiché en Mairie le : 22 JUIN 2015

Bt

**COMMUNE
DE
SAINT MOLF**

Loire-Atlantique



MAIRIE

**1, rue des Epis
44350
St Molf**

**Tél.
02.40.62.50.77
Fax.
02.40.62.50.53**

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur Le Maire informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de SAINT MOLF sera ouverte du vendredi 17 juillet au lundi 17 août 2015 inclus.

Ce projet de modification simplifiée porte sur :

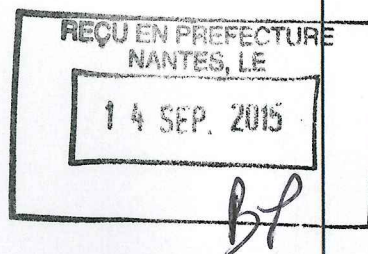
► L'évolution du règlement écrit afin de permettre la réalisation d'une offre complémentaire de commerces et services dans la zone Ui du Parc d'Activités du Mès.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU et l'exposé des motifs (consultables sur le site internet de la mairie de SAINT MOLF) seront mis à disposition du public à la Mairie de Saint Molf, 1, rue des Epis, 44350 SAINT MOLF, du vendredi 17 juillet 2015 au lundi 17 août 2015 inclus, aux jours et heures d'ouverture au public soit :

- le lundi de 09h à 12h et de 13h30 à 18h
- du mardi au jeudi de 09h à 12h et de 13h30 à 16h.
- le vendredi de 09h à 12h et de 13h30 à 18h.
- le samedi de 10h à 12h.

Fait à Saint-Molf,
Le 06 Juillet 2015

Le Maire,
Patrick BROSSAUD



08 JUIL. 2015

MAIRIE
44300 SAINT-MOLF

Nombre de
conseillers
en exercice : 19
Présents : 16
Votants : 19

OBJET :

**Urbanisme :
modalités de
mise à
disposition du
public du projet
de modification
simplifiée du
Plan Local
d'Urbanisme**

Délibération n°
2015-04-10

Le vingt-neuf juin deux mille quinze, à vingt heures quinze, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-MOLF, dûment convoqué le 23/06/2015, s'est réuni en Mairie, salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Patrick BROSSAUD, Maire.

Présents (16) : Patrick BROSSAUD, Marc BREHAT, Didier PLANÇON, Emmanuel BIBARD, Valérie PERRARD, Jean Paul BROSSEAU, Hubert DELORME, Hervé GERVOT, Véronique HERVY, Corinne FLOHIC, Yves-Marie YVIQUEL, Marion CITEAU, Jean-Pierre GUILLOU, Denis LAPADU-HARGUES, Christine CAMARET, Véronique CARDINE.

Absents excusés ayant donné mandat de vote (3) : Virginie BLAFFA-LECORRE (pouvoir à Mme PERRARD), Valérie LEGOUIC (pouvoir à Mme FLOHIC), Emilie CITEAU (pouvoir à M. BROSSEAU)

Jean-Pierre GUILLOU est désigné secrétaire de séance.

Les grandes orientations du PLU approuvé le 05/02/2013 sont désormais fixées pour plusieurs années notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Toutefois, sans modifier les orientations générales du P.A.D.D., il s'avère nécessaire de faire évoluer le P.L.U.

Le développement démographique communal de ces dernières années a généré de nouveaux besoins en offres commerciales et de services pour la population. Le développement de cette urbanisation s'est effectué dans le bourg avec une nécessité de proximité de l'offre (conformément au PADD). Le Parc d'Activités du Mès est inscrit dans ce périmètre, en contact direct avec les continuités viaires, douces et vélo. Il est apparu nécessaire de faire évoluer ponctuellement le règlement de la zone Ui du Parc d'Activités, afin de proposer une offre complémentaire aux autres commerces du bourg et activités du Parc, complétant ainsi l'offre de service à la population de Saint-Molf.

En application des nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (notamment à l'article L123-13-3), par arrêté du 15 juin 2015 le Maire a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU. Le Conseil Municipal est appelé à préciser les modalités de la mise à la disposition du dossier au public en vue de recueillir ses observations qui seront consignées dans un registre puis conservées. A l'issue de cette mise à disposition du dossier au public, le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal. Ce dernier délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié afin de tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

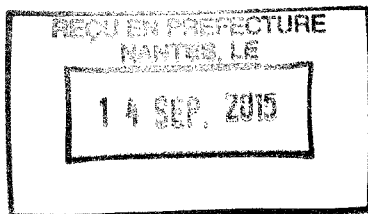
LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 123-13-3,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

- le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU sera mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie pendant une durée de 1 mois minimum.



bf

- les observations du public pourront être consignées dans un registre disponible durant toute la durée de mise à la disposition du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

Lun 9h-12h / 13h30-18h
Mar 9h-12h / 13h30-16h
Mer 9h-12h / 13h30-16h
Jeu 9h-12h / 13h30-16h
Ven 9h-12h / 13h30-18h
Sam 10h-12h

- durant la période de mise à disposition du dossier, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention de M. le Maire, à l'adresse suivante : Mairie de St Molf - 1 rue des Epis - 44350 SAINT-MOLF, qui l'annexera au registre.
- les modalités ci-dessus seront portées à la connaissance du public par affichage sur les panneaux d'information habituels en façade de la Mairie, ainsi que sur le site internet www.mairie-saint-molf.fr, et par insertion dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

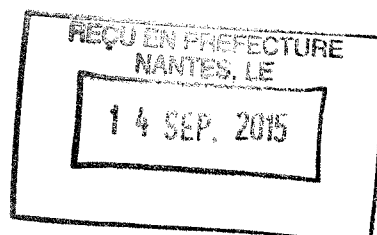
Adopté à l'unanimité

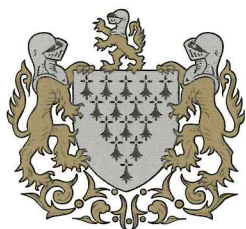
Pour extrait conforme
Le Maire,
Patrick BROSSAUD



Certifié exécutoire
par transmission
en Préfecture
le 04 JUIL. 2015

Affiché
le 08 JUIL. 2015





Guérande



Le 30 juillet 2015

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
1 Rue des Epis
44350 SAINT MOLF

DIRECTION DE L'URBANISME & DE L'AMENAGEMENT URBAIN

Affaire suivie par Laurence BERTHO

Tél : 02 40 15 38 78

N/Réf. : LB 2015 – n°

**Objet : Modification simplifiée n° 1 – Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAINT-MOLF**

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune.

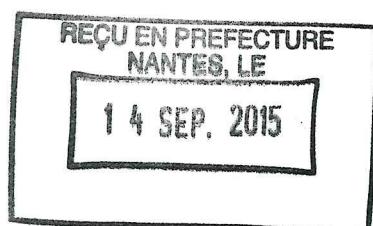
Je vous informe que ce dossier n'apporte aucune remarque de la part de la Ville de Guérande ; le projet de modification n'ayant pas d'impact pour notre Commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Marie-Annick DURAND

Adjointe au Maire

**En charge de l'Aménagement du
Territoire, de l'Environnement et de
l'Agriculture**



La Baule, le 23 JUIL. 2015

vu AP
Alexandre



Monsieur Le Maire
Mairie de Saint Molf
1 rue des Epis
44350 SAINT MOLF

*Affaire suivie par Nolwenn BLANCHARD
S/C Anne-Marie MENAGE
Direction de l'Aménagement Communautaire*

Envoi en recommandé avec avis de réception

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Molf

Monsieur Le Maire,

Par correspondance reçue le 23 juin 2015, vous avez sollicité CAP ATLANTIQUE, en sa qualité de Personne Publique Associée pour statuer sur la compatibilité du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Molf avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de CAP ATLANTIQUE.

Cette modification, en vertu de l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme, porte sur l'évolution du règlement écrit afin de permettre la réalisation d'une offre complémentaire de commerces et services dans la zone Ui du parc d'activité du Mès,

Considérant que le parc d'activité du Mès se situe au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, conformément aux prescriptions du SCOT,

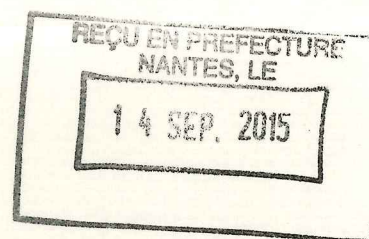
Considérant que l'offre complémentaire du parc d'activité du Mès qui complète l'offre de service à la population de Saint Molf, contribue à l'animation et à la dynamisation du bourg, conformément aux prescriptions du SCOT,

Considérant que le parc d'activité du Mès se situe en contact direct avec les continuités viaires et douces, conformément aux prescriptions du SCOT relatives à l'amélioration des flux,

Considérant que le SCOT préconise « aux PLU de définir des zones préférentielles d'implantation des commerces et/ou services en fonction des pôles de centralités qu'ils souhaitent créer ou **renforcer** et afin de favoriser une animation sociale et commerciale urbaine renforçant l'attractivité de ces pôles »,

CAP ATLANTIQUE, autorité compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Molf avec les préconisations suivantes :

- les implantations commerciales, quelle que soit leur taille, devront être bâties en cohérence avec les alignements et morphologies prévues à proximité afin de conférer un caractère urbain cohérent à ces espaces
- les implantations les plus importantes, nécessitant des parkings, devront réaliser les stationnements à l'arrière et/ou sur les côtés des parcelles en fonction des règles de prospects vis-à-vis des parcelles mitoyennes applicables aux espaces à proximité,
- un stationnement vélo devra être prévu prioritairement dont l'emplacement devra être placé en vue, avant les voitures,
- si la nouvelle implantation se trouve sur un espace de transition entre des tissus urbains morphologiquement différents, son mode d'implantation (règles de prospect, alignement ou prospect par rapport à l'espace



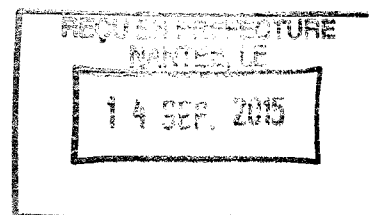
Assérac
Batz-sur-Mer
Camoël
Férel
Guérande
Herbignac
La Baule-Escoublac
La Turballe
Le Croisic
Le Pouliguen
Mesquer
Pénestin
Piriac-sur-Mer
Saint-Lyphard
Saint-Molf

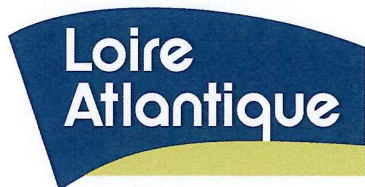
public...) doit se rattacher à l'un ou l'autre des espaces auquel il est contigu et mettre en scène cette transition.

Je vous prie de recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Jean-Claude BAUDRAIS

Vice-Président de CAP Atlantique
Délégué à l'Aménagement de l'Espace
communautaire et Transport





Direction générale territoires

Délégation Saint-Nazaire

Service développement local

Référence : S2015-07-3354

Affaire suivie par :
Julie BRARD

Tél. 02.49.70.03.19.



Nantes, le 16 JUL. 2015

Monsieur Patrick BROSSAUD
Maire de Saint-Molf
1 rue des Épis
44350 ST MOLF



Objet : Modification simplifiée N°1

Vos réf. : dossier suivi par Alexandre TONNERRE, responsable urbanisme

Nos réf. : U-15-SDLSN-015

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 juin dernier, vous avez consulté le Département sur votre projet de modification simplifiée N°1. Celle-ci consiste en l'évolution du règlement écrit de la zone Ui, afin de permettre la réalisation de nouvelles activités commerciales sur le parc d'activités du Mès.

La zone concernée, limitrophe des routes départementales 33 et 52, est située en agglomération depuis son déclassement au début de l'année 2014. Par ailleurs, la desserte de la zone d'activités du Mès est suffisamment sécurisée pour absorber l'augmentation du flux de circulation induit par le développement du parc d'activités. Ainsi, le Département émet un avis favorable sur la modification simplifiée N°1 de votre PLU.

Par ailleurs, bien que cela ne fasse pas l'objet de la présente modification, je tiens à vous faire remarquer que les cas de dérogations aux marges de recul mentionnés en article 6 de la zone Ui n'ont pas vocation à s'appliquer aux routes départementales.

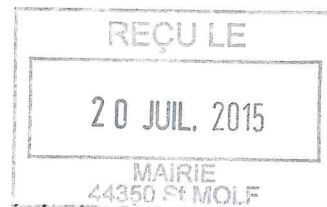
Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier de la modification simplifiée N°1 de votre PLU lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département, ainsi qu'un exemplaire informatique au format « pdf » si vous en disposez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président développement des territoires

Bernard GAGNET

Une autre vie s'invente ici



Monsieur Patrick BROSSAUD
Mairie
1, rue des Epis
44350 SAINT MOLF

LE PRESIDENT

Objet : modification simplifiée n°1 du PLU

N/réf. : 15/07 n°41 VB

Saint-Joachim, le

15 JUL. 2015

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé par courrier le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Molf pour adapter le règlement de la zone Ui du Parc d'Activités du Mès et nous vous en remercions.

Les modifications apportées au règlement visant à y autoriser l'implantation de commerces en complément de l'offre de service et de commerces présente dans le bourg n'appellent aucune remarque de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président du Syndicat mixte
du Parc naturel régional de Brière,



Noël Racine

Pascal NOËL-RACINE



Parc naturel régional de Brière • Centre administratif - 214, rue du Chef de l'île - 44 720 Saint-Joachim •
Tél. 02 40 91 68 68 • info@parc-naturel-briere.fr • www.parc-naturel-briere.fr



MAIRIE
DE
PIRIAC SUR MER

Direction des Services techniques
Et de l'Urbanisme

Réf. : JCR/CC - 2015-2306.4
Affaire suivie par Céline COSSADE

Objet : Modification simplifiée N° du PLU SAINT-MOLF

Consultation PPA

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, vous avez bien voulu me transmettre votre projet de modification du PLU, pour avis.

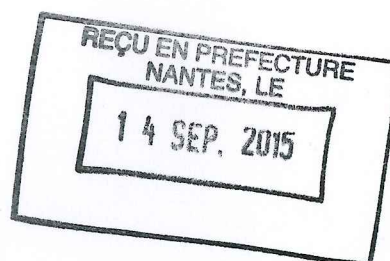
L'analyse du dossier ne m'appelle aucune observation.

Veillez recevoir, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,

Paul CHAINAIS

Pour le Maire
et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme
Jean-Claude RIBAUT





Alexandre

Herbignac, le 26/06/2015

A

Monsieur le Maire
1, rue des Epis
44350 SAINT-MOLF

Affaire suivie par M. Le Maire

✉ Catherine MAIGNAN – chargée des projets urbains – c.maignan@herbignac.com - 02 40 88 90 01.

Objet : avis sur votre procédure de modification simplifiée du PLU.

Monsieur le Maire,

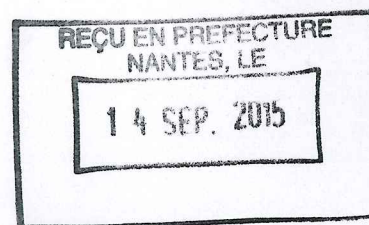
La commune d'Herbignac émet un avis favorable à votre procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Molf. En effet, celle-ci porte sur un ajustement du règlement de la zone UI qui va dans le sens des récentes réformes dans le domaine de l'urbanisme et notamment la loi n°2014 – 366 dite « loi ALUR ».

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire

Pascal NOEL-RACINE

Pour le Maire
L'Adjoint délégué





Direction Action Territoriale et Démocratie
Dossier suivi par Dorothée Clément
Chef du Pôle Développement Territorial
Tél : 02 28 20 61 04
dorothee.clement@paysdelaloire.fr

DATD/NLBV/DC/MJM/2015-07-10258
Vos Réf. :

Monsieur Patrick BROSSAUD
Maire de Saint Molf
1, rue des Epis
44350 SAINT MOLF

Nantes, le

08 JUIL. 2015

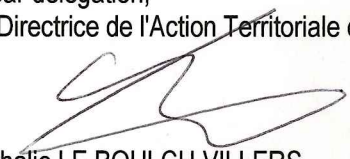
Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 19 juin 2015, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
La Directrice de l'Action Territoriale et Démocratie



Nathalie LE BOULCH VILLERS



**Direction Territoire
Environnement
Pôle urbanisme**

Siège Social

Rue Pierre-Adolphe Bobierre
La Géraudière
44939 Nantes cedex 9
Tél. : 02 53 46 60 00
Fax : 02 53 46 64 19
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.loire-atlantique.chambagri.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
1 rue des Epis
44350 SAINT MOLF

Nantes, le 2 juillet 2015

Objet : modification simplifiée n°1 PLU de votre commune
Affaire suivie par : *Janine PILARD*
janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr
02 53 46 60 13 Fax 02 53 46 61 89

Réf. : PC/JPI/HP/421M15044



Monsieur le Maire,

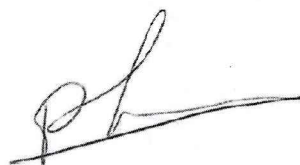
Vous nous avez adressé, le 24 juin 2015, le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Après examen du projet, nous **n'avons pas d'observation particulière** à formuler sur ce dossier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Paul CHARRIAU
Président





Région

PAYS DE LA LOIRE

Direction Action Territoriale et Démocratie
Dossier suivi par Dorothée Clément
Chef du Pôle Développement Territorial
Tél : 02 28 20 61 04
dorothee.clement@paysdelaloire.fr

DATD/NLBV/DC/MJM/2015-10-15469
Vos Réf. :

Monsieur Patrick BROSSAUD
Maire de Saint Molf
1, rue des Epis
44350 SAINT MOLF

Nantes, le

09 OCT. 2015

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 28 septembre 2015, vous avez bien voulu m'adresser la version définitive du document d'urbanisme actualisé (modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune), et je vous en remercie.

Je ne manquerai pas d'en assurer la diffusion au sein de mes services.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
La Directrice de l'Action Territoriale et Démocratie


Nathalie LE BOULCH VILLERS



ACCUSE DE RECEPTION

Cet accusé vous est adressé sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

De la part de : Nelly HARDY
Numéro d'ordre : 7125862101
Cesson-Sévigné,
Le 10/09/2015

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représenté par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

Alexina PIVETEAU
Commune de Saint Molf

Le texte d'annonce légale ci-dessous (cet aperçu est donné à titre purement indicatif. Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée) :

Commune de SAINT-MOLF

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU APPROBATION

Par délibération en date du 31 août 2015, le Conseil municipal de SAINT-MOLF a approuvé les dispositions de la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme.
Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Cette annonce paraîtra :
Le samedi 12 septembre 2015 dans le journal Ouest-france 44

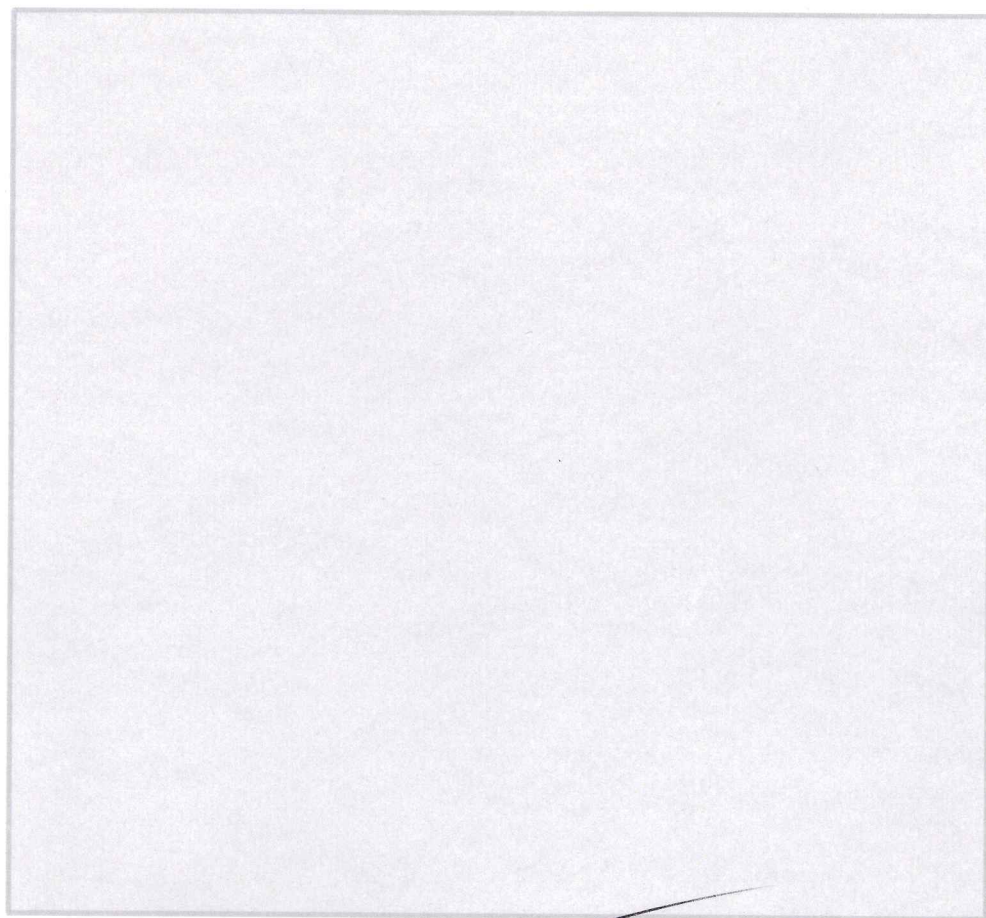
Olivier COLIN
Directeur





Commune de
SAINT MOLF

Département de Loire Atlantique



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

31 AOUT 2015



REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE

14 SEP. 2015

1 – Notice de Présentation

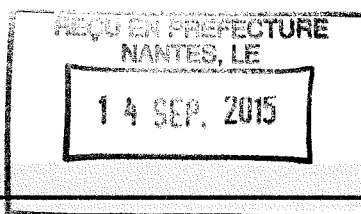


AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE

14 SEP. 2015





PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Molf a été révisé et approuvé en février 2013, transformant le POS en PLU.

En application des articles L. 123-1 et suivants, Monsieur Le Maire procède à la présente modification simplifiée. Cette procédure vise à faire évoluer ponctuellement le règlement du PLU afin de permettre la mise en place d'une offre de service et de commerce complétée dans le bourg de Saint Molf, et ceci en cohérence avec le PADD.

PRESENTATION

La présente procédure a pour objet de faire évoluer ponctuellement le règlement de la zone Ui afin de compléter l'offre de services à la population de Saint Molf. Cette ouverture vers une offre complémentaire aux commerces du bourg et aux activités du parc, va avoir un pouvoir attractif sur le bourg, comme le reconnaît l'association des commerçants de la commune. Ceci va aussi contribuer à augmenter l'animation générale de la zone par une augmentation des services offerts. Par exemple la mise en place d'un Distributeur A Billet (DAB) est un élément clé de l'achat sur place, donc en faveur des activités du bourg. Or, un DAB ne peut s'implanter qu'à partir d'une offre commerciale plus importante qu'actuellement.

Le PADD exprime clairement le souhait d'offre complémentaire de commerces et service

*« Maintenir l'accueil d'activités artisanales et accueillir de nouveaux commerces (...)
En veillant à la complémentarité des offres du centre bourg et du Parc d'Activités du Mès »*

Cf. carte du PADD en annexe

Or, la rédaction actuelle de la zone Ui du Parc du Mès ne répond pas aux besoins de la nouvelle population et participe ainsi à l'évasion commerciale.

« La création de surface de vente directe à condition qu'elle soit incluse dans le bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface de plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 100 m². »

Cette rédaction n'a pas anticipé correctement les nouveaux besoins. Ceux-ci sont issus de :

- Une progression démographique annuelle qui passe de +4.2% en 2011 à +3.3% en 2013 et +1.85% en 2014, celle-ci est bien dans la volonté affichée du PADD de ralentir le développement de la population communale
- Une demande d'offre diversifiée issue de la concentration de l'urbanisation dans le bourg avec un besoin de proximité de l'offre (70 à 80% de la capacité d'accueil de la population est située dans le bourg)

Le Parc du Mès est inscrit dans ce bourg, le long de continuités douces, vélos et viaires, dans un secteur qui vient de faire l'objet de réaménagement assurant sécurité des usagers et qualité urbaine en redéfinissant clairement les limites de la zone agglomérée du bourg.

Parallèlement, ouvrir les possibilités commerciales du parc du Mès participe à la complémentarité de l'offre et dissuade les résidents permanents et estivaux de la commune à prendre l'automobile

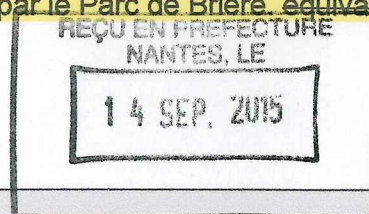
pour procéder à leurs achats ailleurs, (confortant ainsi les commerces en place et réduisant par la même l'émission de gaz à effet de serre).

Parallèlement, le bourg offre deux unités commerciales alimentaires seulement : une boulangerie et un boucher charcutier traiteur. La qualité haut de gamme de ce dernier ne permet pas d'offrir à tout un chacun l'accès à ce commerce de proximité. Il est donc important de pouvoir proposer une offre complémentaire à ces deux commerces de bouche.

EVOLUTION REGLEMENTAIRE

Afin de permettre la réalisation d'une offre complémentaire de commerces et services dans la zone Ui du Parc du Mès, le règlement est ponctuellement modifié de la manière suivante. Les textes changés sont surlignés en jaune.

Caractère de la zone	Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisance majeure et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou de danger important pour l'environnement.
L'article Ui 2 est modifié	- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit entièrement inclus dans bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 80 m². - La création de surface de vente directe à condition qu'elle soit incluse dans le bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface de plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 100 m². - La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. (...)
Par souci de cohérence avec les autres zones U, l'article Ui 10 est complété ainsi	Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.
L'article Ui 12 est complété par souci de cohérence	Commerces : la surface de stationnement doit être au maximum égale aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
L'article Ui 13 est mis en cohérence avec la charte du Parc car parfois les arbres existants sont en contradiction avec les recommandations du Parc de Brière	Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations recommandées par le Parc de Brière, équivalentes.



JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

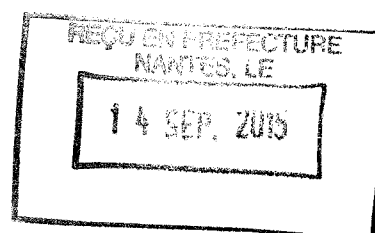
Les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée sont réunies en l'espèce, conformément à l'article L. 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme :

A l'inverse de la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » ou en négatif, et non plus par une liste « positive ».

En effet, il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée, lorsque c'est le règlement ou les OAP qui se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures et également :

- En cas de majoration des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 [agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation] ainsi qu'aux articles L. 127-1 [bonus de constructibilité pour mixité sociale], L. 128-1 [bonus de constructibilité pour performance énergétique] et L. 128-2 du Code de l'Urbanisme [modulation du bonus de constructibilité pour performance énergétique] ;
- En cas de rectification d'une erreur matérielle.

La présente évolution du PLU a pour objet de modifier ponctuellement le règlement et aboutir à une augmentation de la constructibilité de moins de 20% ; le projet est compatible avec le PADD. Dans ces conditions, la présente procédure entre dans le champ de la modification simplifiée.



ANNEXE

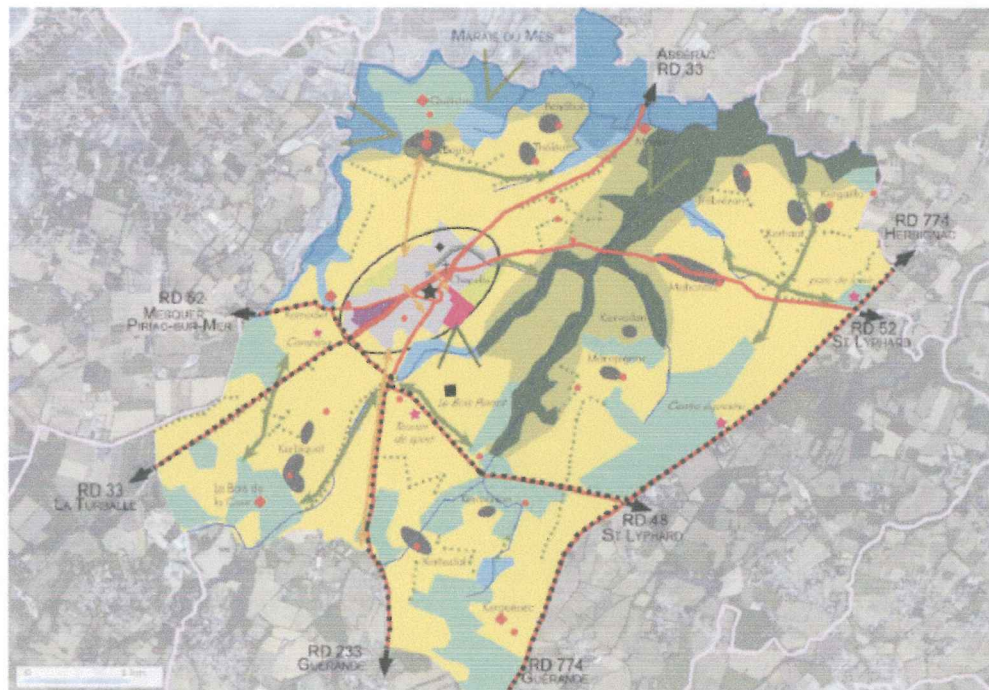
Cartes du PADD

PADD

Commune de SAINT-MOLF

PLAN LOCAL D'URBANISME

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS D'URBANISME



Légende de la carte de synthèse du PADD
Commune de Saint-Molf

Retrouver une vie sociale locale et renforcer le centre de la commune

- Renforcement du bourg qui accueillera 70 à 80% des nouvelles constructions
- Aven à l'abri du bourg
- Extensions du bourg
- Patrimoine bâti (manoirs...)
- Patrimoine agricole (fermes, puits, fours à pain...)
- Bois Pénit

Préserver et renforcer les activités économiques

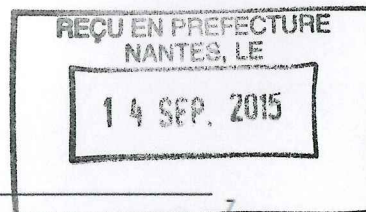
- Espaces agricoles périmés
- Espaces agricoles périmés
- Activités agricoles
- Parc d'activités
- Cœur de bourg (commerces, services)
- Tourisme et loisirs

Gérer les déplacements

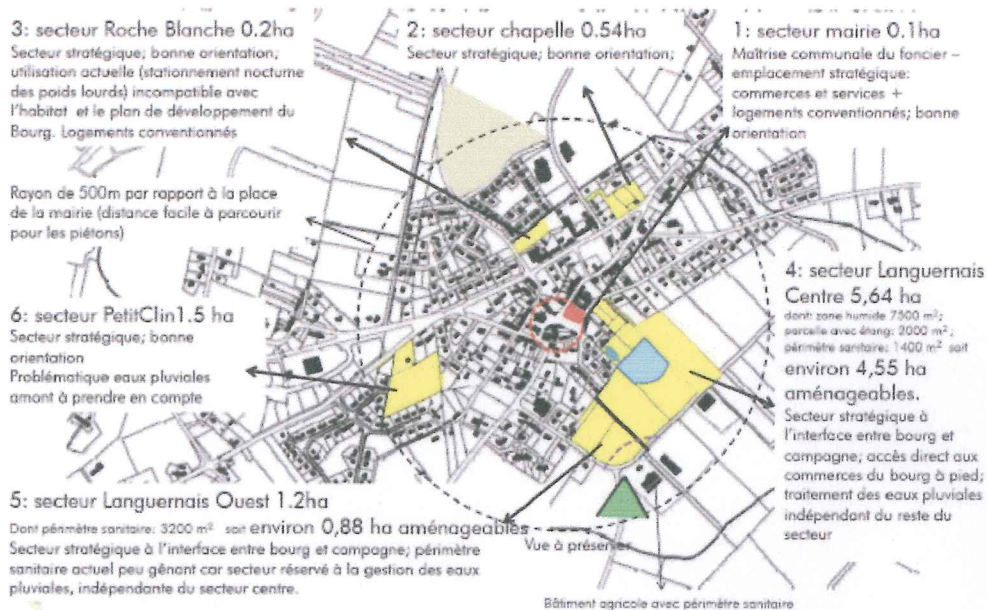
- Création d'une aire de circulation
- Réaliser points de bus
- Aven de l'Occident, colonne vertébrale du bourg
- Routes départementales
- Liens périmés à créer

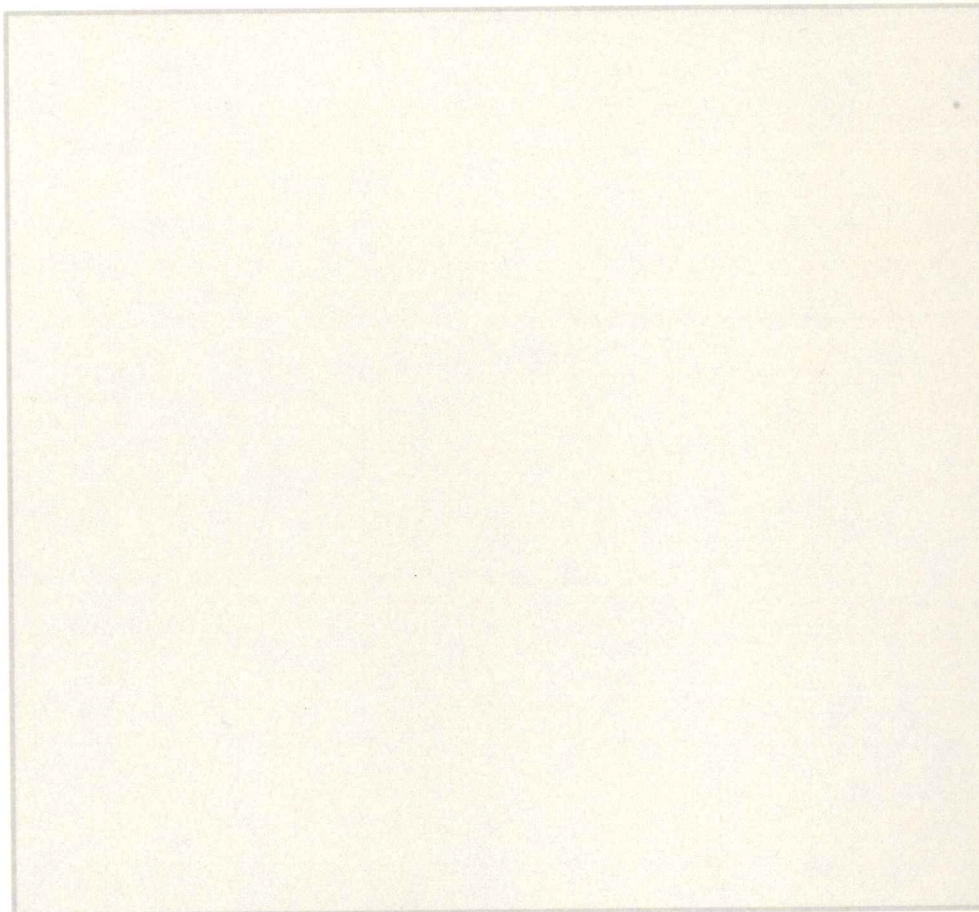
Encadrer les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

- Enveloppe urbaine des noyaux bâtis à définir
- Marais doux
- Autres zones humides
- Zone de sensibilité autour des marais (zone de la Chartre du Parc Naturel Régional de la Loire)
- Bois à préserver
- Haies à préserver
- Cours d'eau
- Cône de vue
- Corridor écologique à renforcer
- Couille verte à protéger



LES SECTEURS STRATEGIQUES DU BOURG





Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

31 AOUT 2015



REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE

14 SEP. 2015

2 – Règlement

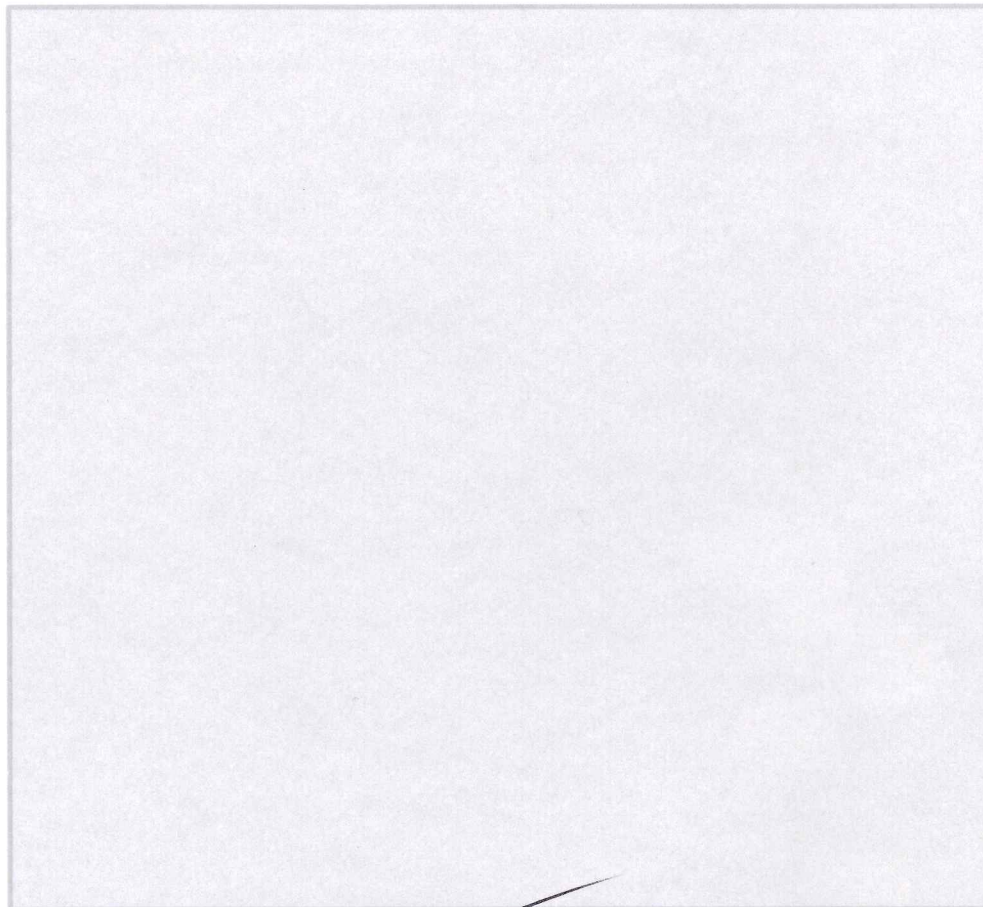


AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 - 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE

14 SEP. 2015





Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

31 AOUT 2015



REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE

14 SEP 2015

2.1 – Règlement en cours



AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

NANTES, LE

14 SEP. 2015



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui :

La zone Ui correspond au Parc d'Activité de SAINT-MOLF (Parc d'activité du Mès).

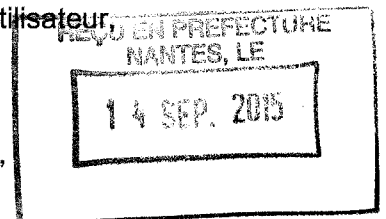
Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services et artisanal ne présentant pas de nuisance majeure et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou de danger important pour l'environnement.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées à l'habitation sauf exceptions citées à l'article Ui2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,



Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article Ui2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit entièrement inclus dans bâtiment principal

d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 80 m².

- La création de surface de vente directe à condition qu'elle soit incluse dans le bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface de plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 100 m².
- La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-service, etc.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE Ui 3 – ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

- a) Toute autorisation peut être 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.
- b) Elle peut également être 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Dans le cas où la création d'un nouvel accès s'avère indispensable, il devra avoir au moins 5,00 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :**a) Eaux usées****Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Eaux résiduelles industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduelles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduelles non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées à la parcelle en priorité, à défaut elles seront récupérées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

4. Réseau numérique :

Le raccordement au haut débit devra être prévu.

ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies extérieures à la zone :

- Le long de la RD 52 : 25,00 mètres
- Le long de la RD 33 : 25,00 mètres

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la limite de la voie. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Limites séparatives avec une construction à usage d'habitation :

Limites Nord-Ouest et Sud Ouest du Parc d'activité : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 20,00 mètres de la limite séparative.

b) Autres limites séparatives :

Les constructions seront implantées soit en limite, soit à une distance d'au moins 6,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance d'au moins 6,00 mètres.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

Emprise au sol maximale admise : **50%** de la superficie du terrain

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	11,00 m (treize mètres)

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 façades sur la RD 52 devront être majoritairement vitrées.
- La façade principale devra intégrer un pan de bois, utilisé dans son aspect et sa texture originale.
- Les différentes couleurs de façade sont limitées à 3 par bâtiment. Les teintes du bois devront se rapprocher de sa couleur naturelle. Les volumes importants devront être d'une teinte neutre, s'harmonisant facilement avec le bois et les ambiances d'espaces paysagers.

D'autres couleurs peuvent être employées si elles participent à un projet global de coloration.

Clôtures

Sur la RD 52 et sur la RD 33 : grillage vert foncé d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, pouvant être doublée par une haie vive. Les plantations existantes doivent être maintenues.

Sur voie de desserte interne : il est admis un grillage vert foncé d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, pouvant être doublée par une haie vive, ou bien une clôture du même matériau que la façade, dans le prolongement de celle-ci.

En limite séparative entre deux bâtiments d'activité : grillage vert foncé, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, obligatoirement doublé d'une haie arbustive de type champêtre ou bocager.

En limite séparative entre un bâtiment d'activité et une habitation : les haies monospécifiques persistantes sont proscrites.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE U1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

1. Habitat :

1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

2. Activités :

Etablissement industriel ou artisanal: 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.

Bureau : 1 par 20 m² de surface de plancher.

Hôtel-restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ; 1 place par chambre

Dans tous les cas, des stationnements vélos devront être prévus.

ARTICLE U1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces non bâtis

20% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées.

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

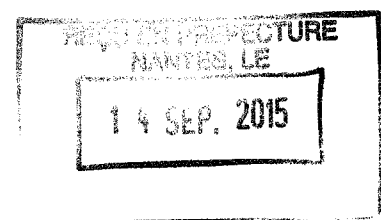
Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Le long des limites Nord-Ouest et Sud Ouest du Parc d'activité, une bande végétalisée de 15,00m devra être plantée et entretenue.

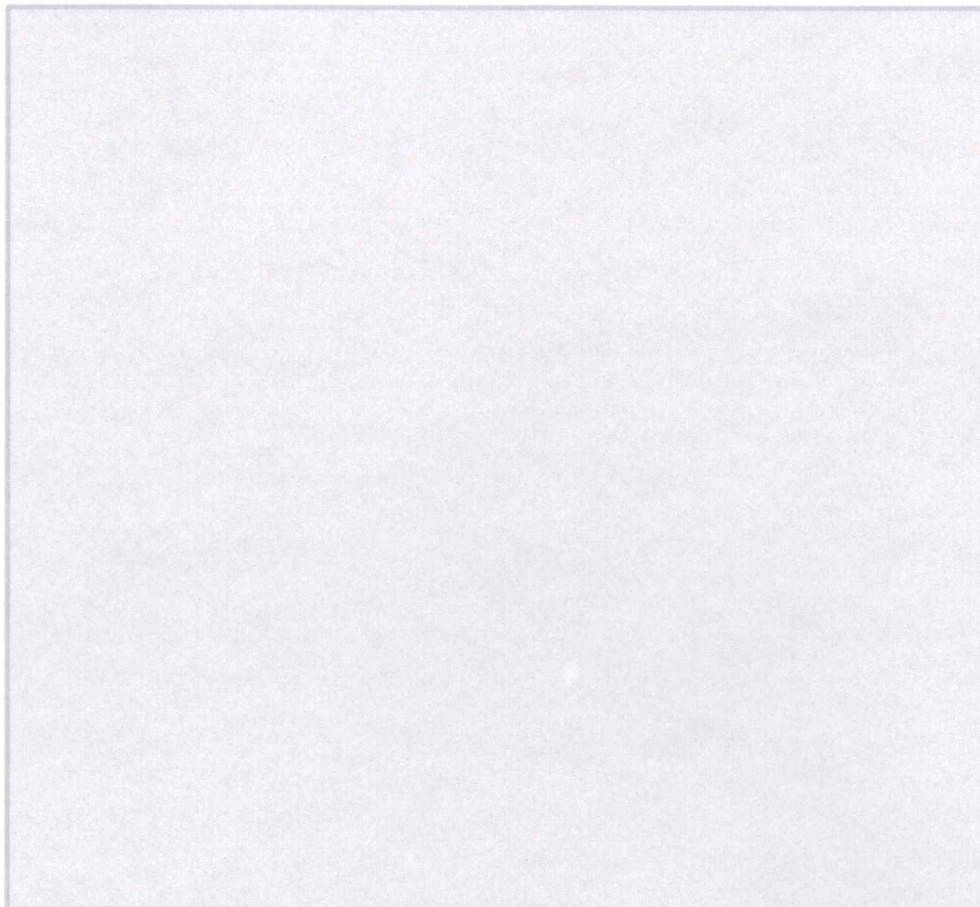
Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.
La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE Ui 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

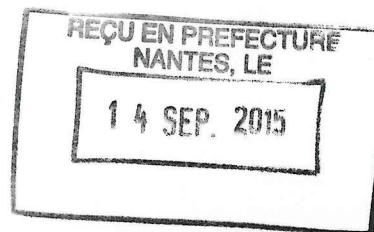
Sans objet



Bf



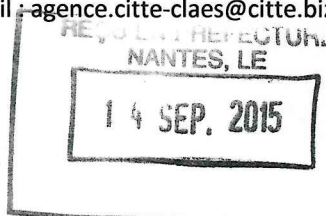
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
31 AOUT 2015



2.2 – Règlement modifié



AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 - 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui :

La zone Ui correspond au Parc d'Activité de SAINT-MOLF (Parc d'activité du Mès). Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisance majeure et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou de danger important pour l'environnement.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

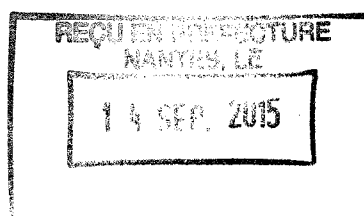
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées à l'habitation sauf exceptions citées à l'article Ui2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Zones humides :

Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article Ui2 :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagement
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains



Bf

ARTICLE U1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit entièrement inclus dans bâtiment principal d'activité, que sa surface d'emprise au sol ne dépasse pas 10% de la surface plancher du bâtiment d'activité régulièrement édifié dans la limite de 80 m².
- La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions ou installations d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-service, etc.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Zones humides :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions du SAGE en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE Ui 3 – ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

- a) Toute autorisation peut être 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.
- b) Elle peut également être 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.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique
- d) Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités au maximum. L'accès aux voies importantes est interdit dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.
- e) Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et aux piétons.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Dans le cas où la création d'un nouvel accès s'avère indispensable, il devra avoir au moins 5,00 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. Voie pour piétons / cycles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas inférieure à 1,50 mètre.

ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement :

a) Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Eaux résiduelles industrielles

Le traitement des eaux industrielles résiduelles sera réalisé directement par l'industriel. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de la Communauté d'Agglomération et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et celles du règlement de service public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles résiduelles non-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées à la parcelle en priorité, à défaut elles seront récupérées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage est proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. En cas de double fossé (de part et d'autre d'une voirie) la suppression d'un des deux fossés devra s'accompagner d'un reprofilage de la voirie permettant aux eaux de ruissellement issues de la voirie d'être évacuées vers le fossé conservé.

3. Electricité – téléphone :

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

4. Réseau numérique :

Le raccordement au haut débit devra être prévu.

ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies extérieures à la zone :

- Le long de la RD 52 : 25,00 mètres
- Le long de la RD 33 : 25,00 mètres

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la limite de la voie. Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Limites séparatives avec une construction à usage d'habitation :

Limites Nord-Ouest et Sud Ouest du Parc d'activité : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 20,00 mètres de la limite séparative.

b) Autres limites séparatives :

Les constructions seront implantées soit en limite, soit à une distance d'au moins 6,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :

- Des raisons de cohérence architecturale
- Des raisons de sécurité
- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)
- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)

ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance d'au moins 6,00 mètres.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

Emprise au sol maximale admise : **50%** de la superficie du terrain

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)
6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 0,50 mètre.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 façades sur la RD 52 devront être majoritairement vitrées.
- La façade principale devra intégrer un pan de bois, utilisé dans son aspect et sa texture originale.
- Les différentes couleurs de façade sont limitées à 3 par bâtiment. Les teintes du bois devront se rapprocher de sa couleur naturelle. Les volumes importants devront être d'une teinte neutre, s'harmonisant facilement avec le bois et les ambiances d'espaces paysagers.

D'autres couleurs peuvent être employées si elles participent à un projet global de coloration.

Clôtures

Sur la RD 52 et sur la RD 33 : grillage vert foncé d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, pouvant être doublée par une haie vive. Les plantations existantes doivent être maintenues.

Sur voie de desserte interne : il est admis un grillage vert foncé d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, pouvant être doublée par une haie vive, ou bien une clôture du même matériau que la façade, dans le prolongement de celle-ci.

En limite séparative entre deux bâtiments d'activité : grillage vert foncé, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum, obligatoirement doublé d'une haie arbustive de type champêtre ou bocager.

En limite séparative entre un bâtiment d'activité et une habitation : les haies monospécifiques persistantes sont proscrites.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE U1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 mètres et être desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50,00 mètres au moins.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10,00 mètres de ces angles.

1. Habitat :

1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

2. Activités :

Etablissement industriel ou artisanal: 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 100m² de surface de plancher.

Commerces : la surface, de stationnement doit être au maximum égale aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Bureau : 1 par 20 m² de surface de plancher.

Hôtel-restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. ; 1 place par chambre

Dans tous les cas, des stationnements vélos devront être prévus.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1. Espaces non bâtis**

20% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

2. Obligation de planter

Les aires de stationnement seront plantées.

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations recommandées par le Parc de Brière.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Le long des limites Nord-Ouest et Sud Ouest du Parc d'activité, une bande végétalisée de 15,00m devra être plantée et entretenue.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. L'annexe du présent règlement présente une liste d'essences locales à privilégier, éditée par le Parc de Brière.

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

ARTICLE Ui 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

