

DOCUMENT 1B - JUSTIFICATION DES CHOIX

F. JUSTIFICATIONS DES CHOIX	63
1. ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES A PRENDRE EN COMPTE AU PRÉALABLE	64
1.1. <i>Cadre réglementaire de l'urbanisme et justification de sa prise en compte</i>	64
1.2. <i>Autres dispositions réglementaires à prendre en compte concernant des domaines liés à l'urbanisme</i>	67
1.3. <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	68
2. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX	69
2.1. <i>Exposé des choix retenus pour le PADD, traduction et justification</i>	69
2.2. <i>Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	78
2.3. <i>Traduction réglementaire : les zones du PLU</i>	79
2.4. <i>Autres outils mis en place par le PLU</i>	87
3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	90
3.1. <i>Tableau de superficie des zones et évolution par rapport au PLU</i>	90
3.2. <i>Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace</i>	93
4. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPÉRIEURE	96
4.1. <i>Le SCoT du Pays de Craon</i>	97
4.2. <i>Le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Oudon et Mayenne</i>	102
4.3. <i>Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)</i>	105
4.4. <i>Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)</i>	105
5. INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLU	106
6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	107
6.1. <i>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan</i>	107
6.2. <i>Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement et mesures mises en œuvre pour les compenser ou les réduire</i>	108

F. Justifications des choix

1. Éléments réglementaires à prendre en compte au préalable

1.1. Cadre réglementaire de l'urbanisme et justification de sa prise en compte

1.1.1. L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidants dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre

emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Grenelle 1 du 3 Août 2009
- La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
- La loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018

Justifications de la prise en compte dans le PLU :

Sur les objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles (n°1) :

- Dimensionnement des surfaces à urbaniser en correspondance étroite avec les besoins de développement démographique et économique
- Priorité donnée à la densification des espaces bâtis : étude des possibilités de construction dans le tissu urbain existant
- Définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur des espaces urbains afin de garantir une optimisation du foncier par un nombre de logements minimum
- Définition d'une densité minimum dans les opérations d'ensemble sur les zones à urbaniser pour optimiser l'usage du foncier, tout en prenant en compte les caractéristiques des sites
- Définition de règles d'urbanisme souples autorisant une densification aisée dans les espaces urbains
- Recentrage de l'urbanisation sur le bourg de Quelaines et localisation des zones de développement urbain en épaissement du bourg, de façon à limiter l'impact sur les activités agricoles et à préserver les continuités écologiques
- Classement du hameau de St-Gault en Ah : seule l'évolution des habitations existantes est autorisée
- Protection des espaces naturels et agricoles en n'y laissant qu'une possibilité d'évolution mesurée des habitations s'y trouvant actuellement, sans possibilité de construction de nouvelles habitations (hors habitations nécessaires aux activités agricoles).

Afin de limiter le mitage de l'espace agricole, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles n'est pas autorisé.

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville (n°2)

- Protection des paysages par un classement en zone A des espaces agricoles et en zone N des vallées, cours d'eau et boisements
- Protection des éléments naturels présents sur les sites à urbaniser (haies, zones humides) pour une qualité et intégration paysagère des opérations
- Définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les entrées de bourg Est et Sud
- Inventaire du patrimoine bâti de qualité et définition de règles de protection particulières
- Identification d'éléments de paysage de type parcs et jardins, zones humides, alignements d'arbres et haies bocagères à préserver
- Définition de règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, de façon à préserver la qualité et l'homogénéité de l'architecture locale et veiller à la qualité des réhabilitations
- Identification des itinéraires de randonnée à préserver

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat (n°3) :

- Autorisation d'installation d'activités économiques dans toutes zones du bourg, à condition que ces activités n'apportent pas de nuisances. Cette mesure doit permettre de laisser la possibilité d'une mixité de fonctions dans le bourg (logements, équipements, activités..).
- Définition dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, de principes de diversité du programme de logements, pour créer les conditions d'une mixité sociale satisfaisante.

- Un recentrage de l'urbanisation en épaississement du bourg pour favoriser l'utilisation des transports en commun, et accéder facilement via des modes doux aux services et commerces du centre-bourg
- La localisation des zones d'accueil d'habitations dans les secteurs les mieux équipés pour garantir un accès le plus satisfaisant possible aux technologies numériques
- Inscription au règlement de l'obligation de prévoir les fourreaux nécessaires pour le développement des réseaux de communication électronique

Sur les objectifs de sécurité et de salubrité publique (n°4), de prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances (n°5), de préservation des milieux et ressources naturels, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (n°6) :

- Identification des principaux risques : risque inondation par débordement de cours d'eau au Sud de la commune au niveau de l'Hière, risque d'inondation par remontée de nappe dans le socle (sensibilités fortes autour du bourg), faible risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Limitation des possibilités de construire sur les secteurs inondables par débordement de cours d'eau et information sur la nature des risques et les précautions particulières à prendre en secteur de mouvement de terrain. Les risques plus faibles et plus diffus sont mentionnés au règlement pour informer les demandeurs et préciser les mesures de précaution à prendre dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement : mouvements de terrain liés aux argiles, risque sismique.
- Report des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au plan de zonage, à titre d'information
- Report des sites susceptibles d'avoir été pollués au plan de zonage, à titre d'information, sur la base des données BASIAS/BASOL

- Protection d'une large zone agricole dédiée aux productions et activités agricoles
- Identification des continuités écologiques au PADD, protégées par la définition d'une zone N autour des continuités écologiques (cours d'eau, zones humides fonctionnelles, boisements) et par l'identification des éléments ponctuels structurant ces continuités en éléments de paysage à protéger (haies, ripisylves, zones humides), assurant de multiples rôles écologiques
- Reprise des zones humides inventoriées dans le cadre de l'étude réalisée par le Pays de Craon et définition de règles de protection de ces zones humides
- Reprise du diagnostic bocager de la Chambre d'Agriculture et définition de règles de protection des haies
- Préservation et mise en valeur des zones humides et haies présentes dans les secteurs urbains et à urbaniser
- Attention particulière sur la gestion des eaux pluviales en milieu urbain : définition de principes de régulation et d'infiltration des eaux pluviales dans les OAP, définition de règles limitant l'imperméabilisation du sol au règlement

Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables (n°7) :

- Définition de principes bioclimatiques à respecter dans la conception et le mode d'implantation du bâti et à intégrer dans les opérations pour limiter les consommations énergétiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Développement de réseaux de liaisons douces pour éviter le recours systématique à l'automobile pour les déplacements courts, et recentrage de l'urbanisation en épaississement du bourg à proximité des circuits doux existants
- Souplesse inscrite au règlement pour les projets s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et énergétique

- Autorisation dans le règlement des installations permettant la production d'énergie renouvelables (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments)

1.2. Autres dispositions réglementaires à prendre en compte concernant des domaines liés à l'urbanisme

1.2.1. Les lois sur l'Eau des 3 Janvier 1992 et 30 Décembre 2006

Justifications de la prise en compte dans le PLU des exigences des lois sur l'eau :

- Mise en adéquation des projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées.
- Mise à jour du zonage d'assainissement, parallèlement à la révision du PLU afin de garantir une cohérence entre les projections établies en assainissement avec celles établies en termes de développement urbain.
- Adaptation du règlement d'urbanisme à la desserte ou non de la zone par un réseau d'assainissement collectif. Branchement obligatoire sur le réseau d'assainissement dès lors que celui-ci existe.
- Mise en œuvre d'une logique d'amortissement des réseaux d'assainissement par la création d'une densité minimale en zone AU et la définition de nombre de logements à créer dans les zones U par le biais du document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation.
- Vérification de la capacité à terme de la station d'épuration (voir document n°6 : annexes sanitaires).
- Mise en œuvre de règles et de principes visant à limiter l'imperméabilisation et encourageant à mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration de

l'eau (voir document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- Protection des éléments végétaux assurant un rôle important dans la protection des milieux aquatiques : haies en rupture de pente et ripisylves.
- Protection des zones humides fonctionnelles et code de l'environnement.
- Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles (zones humides).

1.2.2. La loi sur l'archéologie préventive du 1^{er} Aout 2003 et Code du Patrimoine

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à

déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie

Direction Régionale des Affaires Culturelles

1 rue Stanislas Baudry, 44 000 Nantes

Justifications de la prise en compte dans le PLU :

Le service régional de l'archéologie a recensé sur la commune des zones de sensibilité archéologique, reportées sur le plan de zonage. Tous projets d'occupation et d'utilisation du sol situés en zones de sensibilité archéologique identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie. Le règlement du PLU précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés, et notamment l'obligation de saisir le Préfet de Région préalablement à tous travaux susceptibles d'affecter ces sites.

1.3. Les servitudes d'utilité publique

Pour les effets juridiques liés à ces servitudes, se reporter au document n°5 : servitudes d'utilité publique.

Servitudes	Objet	Effets et prise en compte dans le PLU
EL7	Servitudes d'alignement	Alignement avec la RD 11, ordonnance royale du 3 octobre 1837
I4	Établissement de canalisations électriques	Liaison 400 kV n° 1 « Molière - Oudon » Liaison 400 kV n° 1 « Oudon – Les Quintes »
PT1	Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.	Liaison hertzienne « Le Tremblay – Laval – Mont Rochard », zone spéciale de dégagement (couloir de 500 m) Décret du 2 février 1983