

NOTICE EXPLICATIVE

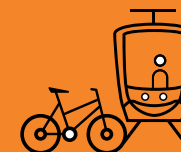
**Déclaration de projet
emportant mise en
compatibilité du PLUm
Les Pierres Blanches - Projet
d'équipement public - Groupe
scolaire et équipement sportif**

PLUm

PLAN LOCAL
D'URBANISME
MÉTROPOLITAIN

APPROUVÉ LE
05 AVRIL 2019

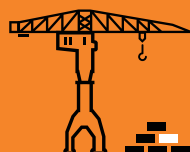
MIS EN
COMPATIBILITÉ LE
9 et 10 FEVRIER
2023



1.bis



Saint-Jean-de-Boiseau



SOMMAIRE

I-Éléments de cadrage juridique de la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet.....4

II-Présentation du site 5

III-Présentation du projet..... 9

III-1 Le groupe scolaire.....9

III-2 Le groupe sportif.....9

III-3 Synthèse des surfaces du projet.....9

IV-Objectifs et enjeux12

V-Intérêt général du projet13

VI-Analyse des incidences et enjeux environnementaux de la mise en compatibilité du PLUm 14

VI-1- Solutions alternatives étudiées et non retenues..... 14

Vi-2- Évaluation Environnementale de la procédure de MEC22

VII-Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLUm28

VIII-Calendrier prévisionnel de la procédure de mise en compatibilité31

I-ÉLÉMENTS DE CADRAGE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ PAR DÉCLARATION DE PROJET

La ville de Saint-Jean-de-Boiseau souhaite réaliser un projet de groupe scolaire et d'équipement sportif sur le site des Pierres Blanches. Ce site fait l'objet d'un classement NI au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm), lequel ne permet pas la réalisation du projet. En effet, le zonage NI est à destination d'espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville et il limite les constructions à 500 m² de surface de plancher.

Il est ainsi nécessaire de faire évoluer ce classement, selon la procédure de Mise En Compatibilité (MEC) par déclaration de projet conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

CONCERTATION PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUM

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de mise en compatibilité d'un PLU soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Dans la mesure où cette mise en compatibilité a les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, elle est soumise à évaluation environnementale et entre dans le champ d'application de la concertation précitée.

La ville de Saint-Jean-de-Boiseau est l'autorité compétente pour initier la procédure et prononcer l'intérêt général du projet d'aménagement. A ce titre, par délibération du 14 octobre 2021, elle a approuvé la

définition des modalités de concertation préalable de la mise en compatibilité du PLUm. La concertation préalable a eu lieu du 25 octobre au 25 novembre 2021 sous la forme d'une mise à disposition du public en mairie de Saint-Jean-de-Boiseau, d'une notice expliquant le projet de mise en compatibilité, ainsi qu'un registre papier permettant de recueillir les suggestions de la population.

Il est précisé que la concertation préalable a porté uniquement sur les évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUm, et non sur le projet d'aménagement du groupe scolaire et d'équipement sportif.

La commune a délibéré pour approuver le bilan de la concertation lors du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2021.

SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

L'autorité environnementale a été saisie pour avis sur le projet de mise en compatibilité et l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLUm le 14 février 2022.

Par une publication en date du 17 mai 2022 sur son site internet, il est fait mention :

«Mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme métropolitain (projet d'équipement public : groupe scolaire et équipement sportif), commune de Saint-Jean-de-Boiseau (44).

Information d'absence d'avis suite à la saisine par la commune de Saint-Jean-de-Boiseau (Loire-Atlantique), la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 14 mai 2022.

2022APDL20 / PDL-2022-5958»

EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Cette réunion s'est tenue le 07 juillet 2022 pendant laquelle deux remarques relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales ont été formulées. Ces questionnements et les réponses apportées par la collectivité apparaissent dans le procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées joint au dossier d'enquête publique.

ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'issue de la concertation et de l'avis de l'autorité environnementale, une fois le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet constitué, celui-ci sera soumis à une enquête publique, organisée par la Préfecture de Loire-Atlantique. L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUm.

APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET ET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUM

À l'issue de l'enquête publique, la ville de Saint-Jean-de-Boiseau se prononcera sur l'intérêt général du projet et transmettra le dossier à Nantes Métropole, autorité compétente en matière de PLU, afin qu'elle se prononce sur la mise en compatibilité du PLUm.

II-PRÉSENTATION DU SITE

Le secteur des Pierres Blanches est situé à l'Est du centre-bourg de Saint-Jean-de-Boiseau dans le prolongement du tissu pavillonnaire récent (lotissement des Pierres Blanches et Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Noe).

Il s'agit d'un secteur qui accueille actuellement des équipements et infrastructures publics avec la présence d'une salle festive et culturelle inaugurée en 2019 et comprenant un parc de stationnement d'environ 90 places, de 2 terrains de football (1 en herbe et 1 en stabilisé) avec un bloc vestiaires ainsi que d'une aire de tir à l'arc au sud du site.

Le site est également concerné par la présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales d'environ 1 000 m² issues du drainage du terrain de football stabilisé et d'une mare d'environ 500 m² sur sa partie Sud et de quelques sujets (boisements) sur sa frange Est le long de la rue du stade. L'ensemble de ces éléments paysagers et naturels sont identifiés et protégés en tant qu'Espace Paysager à Protéger (EPP) et EPP Zone Humide (EPP-ZH) au PLUm approuvé.



Localisation de la commune de Saint-Jean-de-Boiseau au sein de la métropole nantaise

MEC Pierres Blanches

Saint-Jean de Boiseau



MEC Pierres Blanches

Périmètre projet



Lotissement des Pierres Blanches



Aménagement d'espace public rue des Pierres Blanches



Terrain stabilisé



Vestiaires football



Salle festive



Lotissement des Pierres Blanches



III-PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation, à horizon 2030, d'un groupe scolaire maternelle et élémentaire de 10 classes, d'une salle de restauration et d'un groupe sportif sur le secteur des Pierres Blanches.

Le phasage envisagé pour la réalisation du projet est le suivant (dates données à titre indicatif) :

- **Phase 1 (2024)** : réalisation de 2 classes en maternelle, 3 classes en élémentaire et des lieux communs (halls, sanitaires, salle de repos, salle de motricité, rangements, cour de récréation...)
- **Phase 2 (2025-2026)** : réalisation d'une classe en maternelle, de 2 classes en élémentaire, d'espaces périscolaires et des lieux communs (sanitaires, salle de repos, salle polyvalente, rangements, cour de récréation...)
- **Phase 3 (2026-2027)** : réalisation d'un groupe sportif (salle de sports et vestiaires) d'environ 1 500 m²
- **Phase 4 (2030)** : réalisation de 2 classes en élémentaire et des lieux communs.

Le périmètre global du projet d'évolution du zonage sur le site des Pierres Blanches est estimé à 1,70 ha, comprenant les bâtiments, les aménagements paysagers ainsi que les espaces naturels non aménagés situés à proximité directe.

III-1 LE GROUPE SCOLAIRE

Ce nouveau groupe scolaire devrait permettre d'accueillir à terme environ 300 élèves de maternelle et de primaire, et environ 29 adultes et nécessitera la suppression du terrain de football stabilisé ainsi que la démolition des vestiaires.

Les accès s'effectueront depuis la rue des Pierres Blanches via des cheminements piétons sécurisés qui seront à aménager jusqu'aux halls d'accueil de l'école.

L'accroche de l'équipement à l'espace public sera pensé pour permettre une bonne lisibilité de l'accès à l'école par les usagers. Les abords immédiats de l'école, de l'espace périscolaire et de la restauration scolaire feront l'objet d'aménagements adaptés et paysagers.

Concernant les accès et stationnement véhicule, ils s'organiseront de la façon suivante :

- stationnement de courte durée sur le parc de stationnement actuel situé à proximité de l'espace culturel.
- stationnement en dépose-minute : via une voie en contre-allée qui sera réalisée parallèlement à la rue des Pierres Blanches pour permettre aux enfants de sortir des véhicules en toute sécurité pour accéder à l'établissement. Les entrées et sorties de cette contre-voie s'effectueront par la rue des Pierres Blanches.
- stationnement enseignants/agents/entretien/livraison : l'accès à ces lieux sera indépendant et les accès piétons seront sécurisés.

A l'échelle du projet de groupe scolaire, les espaces extérieurs aménagés dont les accès et les stationnement représentent une surface d'environ 5 426 m².

L'école disposera de deux entrées principales distinctes depuis la rue des Pierres Blanches : une entrée pour l'école maternelle/périscolaire et une pour l'école primaire. Chaque entrée disposera d'un parvis aménagé

Le futur groupe scolaire est un équipement public, un lieu d'enseignement et d'accueil, qui aura un rôle structurant sur le territoire communal. L'image extérieure du futur équipement sera un des supports de la valorisation de la ville de Saint-Jean-de-Boiseau.

Le bâtiment dévoilera sans ambiguïté sa fonction d'enseignement, mais respectera aussi le site dans lequel il s'insère : formes du bâtiment, choix des matériaux, orientations, aménagements des espaces extérieurs, vues, ... tout devra concourir à une insertion harmonieuse dans le site.

III-2 LE GROUPE SPORTIF

Le travail de programmation du groupe sportif est moins avancé au regard du phasage attendu dans le cadre du projet global (échéance 2026-2027). Néanmoins, l'emprise au sol de ce futur équipement est estimée à environ 1 500 m² et comprendra une salle de sports et des vestiaires en remplacement de ceux qui seront démolis pour la construction du groupe scolaire.

Les liens fonctionnels avec le groupe scolaire seront privilégiés et son implantation est envisagée au Sud-Est du futur groupe scolaire en limite de la frange arborée.

La desserte et les accès véhicule et modes actifs seront réalisés en prolongements de ceux aménagés pour le groupe scolaire dans une optique de mutualisation.

III-3 SYNTHÈSE DES SURFACES DU PROJET :

Périmètre du projet : 1,70 ha

Groupe scolaire (source : esquisse RAUM architectes) :

- Surface de plancher (SP) : 2 627 m²
- Espaces extérieurs aménagés (dont accès et stationnements) : 4 939 m²

Groupe sportif (source : étude programmatique Cap Urbain) : Emprise au sol environ 1 500 m²

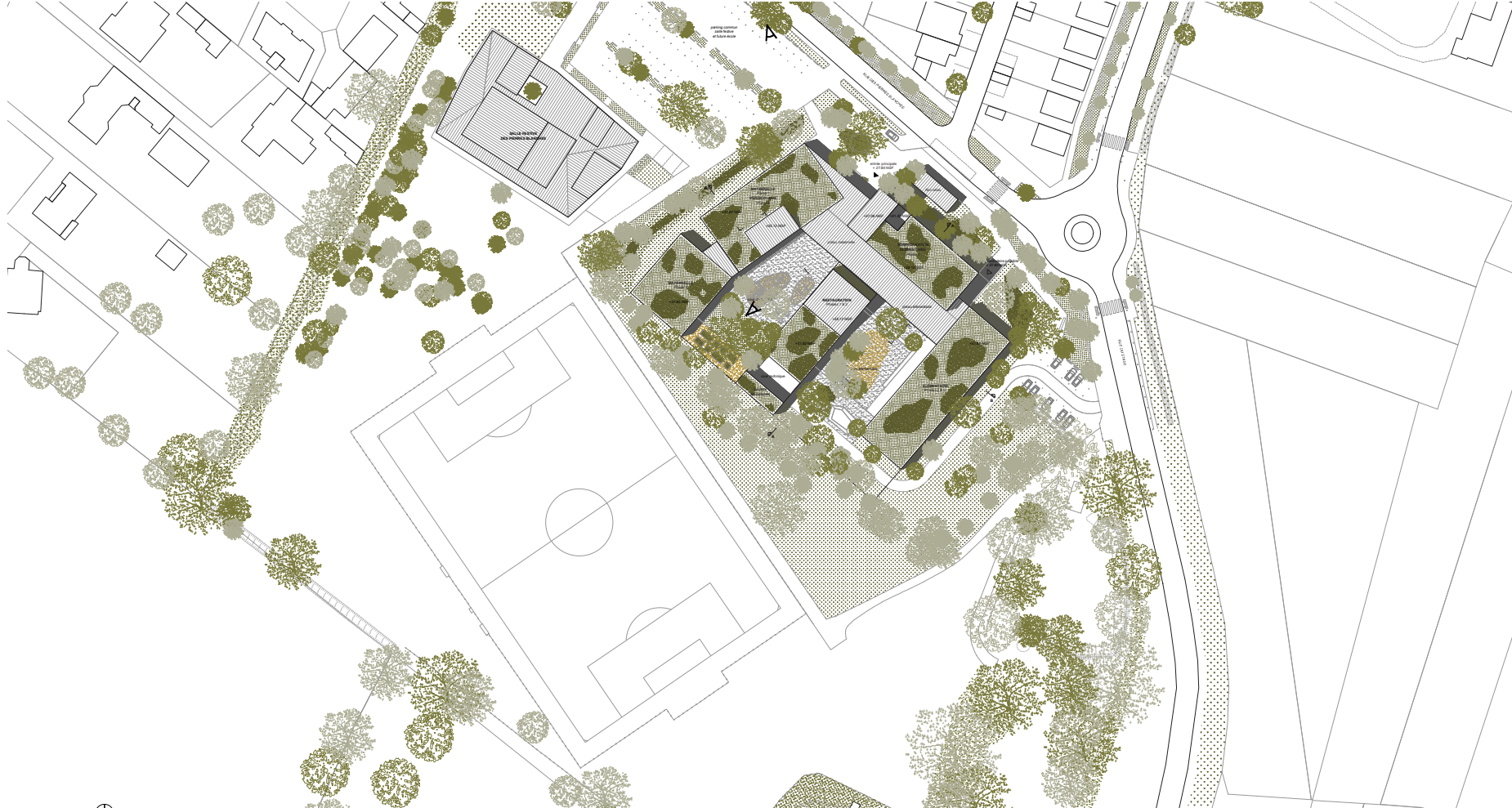
Simulation 3D du projet global sur le site des Pierres Blanches

- 1 Ecole
- 2 Salle de sports avec vestiaires
- 3 Stationnements école
- 4 Accès technique école et salle de sports
- 5 Accès piétons à la salle de sports



Source : Etude de programmation et AMO - Cap Urbain (programmiste) - Octobre 2019

Esquisse du projet retenu : création d'une école, une restauration et des espaces périscolaires



Plan masse - 1/500

Coupe AA - 1/200



Source : Esquisse concours - RAUM Architectes - Décembre 2021

IV-OBJECTIFS ET ENJEUX

La déclinaison des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle communale affirme le potentiel de développement de l'urbanisation sur le secteur Est de la commune, dans une logique de renforcement de la continuité urbaine dans un cadre de vie de qualité.

Par ailleurs, la forte production de logements sur les dernières années a engendré une croissance démographique soutenue (+ 1,75 %/an entre 2012 et 2017) qui a eu pour effet de mettre en tension la capacité de certains équipements communaux, et notamment les équipements scolaires.

Dans l'optique de remédier à la saturation du groupe scolaire (maternelle et élémentaire publiques), la commune de Saint-Jean-de-Boiseau a missionné l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN), entre décembre 2017 et avril 2018, pour la réalisation d'une étude prospective des effectifs scolaires à horizon 2022.

Suite à ces travaux, la commune a demandé en 2020 à l'AURAN d'actualiser ces projections scolaires sur la commune afin de repérer les évolutions qui pourraient avoir lieu dans les prochaines années (horizon 2028).

Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 fixe un objectif de production de 30 à 35 logements par an. En 2019 et 2020, 97 logements ont été autorisés (49 logements/an) et 190 logements supplémentaires sont attendus entre 2021 et 2025.

En l'état actuel, la ville est confrontée à plusieurs problématiques :

- un nombre d'élèves par classe en maternelles et en élémentaires trop important qui dégrade les conditions d'apprentissage ;

- des locaux collectifs (salle de projet, salle de lecture...) réquisitionnés pour être transformés en salle de classe ;

- une saturation des locaux actuels qui a nécessité la mise en œuvre de locaux provisoires en modulaire au sein de l'école élémentaire Robert Badinter ;

- des migrations scolaires d'enfants résidant au sein des quartiers d'habitat récents situés sur la partie Est de la commune (dérogations accordées pour une scolarisation sur la commune de La Montagne).

Afin de remédier à ces problématiques, et dans l'optique de s'inscrire dans la réforme scolaire portée par l'éducation nationale, la ville a engagé une réflexion permettant de limiter le nombre d'élèves à 24 enfants par classe en grande section, CP et CE1 depuis la rentrée 2020.

Par ailleurs, la ville envisage une redistribution géographique de la carte scolaire communale afin de rééquilibrer les effectifs au regard de l'urbanisation récente et des lieux d'habitations des enfants scolarisés ou des zones d'urbanisation future.

L'étude menée par l'AURAN tend par ailleurs à démontrer que, sans réforme scolaire, les taux d'occupation des écoles publiques seraient en 2028 de 96 % à Emilienne Leroux (contre 86 % en 2019) et de 92 % à Robert Badinter (contre 97 % en 2019). Dès lors, en mettant en œuvre cette démarche visant à réduire le nombre d'élèves par classe, il est automatiquement indispensable de disposer de davantage de locaux pour accueillir des classes supplémentaires.

L'étude n'étant pas achevée au moment de l'arrêt du PLUm en avril 2018, il n'a pas été possible d'intégrer les conclusions de celle-ci ni de déterminer précisément

le projet et son emplacement, afin de le traduire au règlement graphique du PLUm.

Suite à cette étude prospective, la commune de Saint-Jean-de-Boiseau a missionné un assistant à maîtrise d'ouvrage (Cap Urbain) afin d'affiner la programmation d'un nouveau groupe scolaire et d'un équipement sportif pour répondre aux besoins induits par la croissance démographique récente et attendue dans les prochaines années.

Fin 2021, suite à une procédure de concours lancé par la ville de Saint-Jean-de-Boiseau, c'est le cabinet RAUM Architectes qui a été retenu pour élaborer le projet de groupe scolaire et assurer la maîtrise d'œuvre des travaux.

Les éléments programmatiques du projet envisagé sont détaillés ci-avant dans la partie III (présentation du projet) de la présente notice.

V-INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

La ville de Saint-Jean-de-Boiseau engage la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm afin de permettre la réalisation d'équipements publics sur le secteur des Pierres Blanches. En l'espèce, le projet présente un caractère d'intérêt général car il permet de répondre à plusieurs enjeux à l'échelle communale :

- Désengorger les écoles maternelles et élémentaires existantes et améliorer les conditions d'apprentissage des élèves ;
- Recentrer l'offre scolaire à l'Est de la commune au regard de la répartition géographique des élèves sur le territoire communal et ainsi favoriser la ville des « courtes distances » (domicile / école) ;
- Limiter le flux automobile dans le cœur de bourg ;
- Anticiper les besoins liés à l'évolution de population : forte croissance démographique nécessitant une offre en équipements solaire et sportif renforcée ;
- Intégrer la mise aux normes personnes à mobilité réduite (PMR) des bâtiments ;
- Concentrer les équipements dans une optique de mutualisation (stationnement, cheminements...) ;
- Revaloriser le site d'un point de vue paysager et architectural ;
- Améliorer le traitement des espaces publics.

VI-ANALYSE DES INCIDENCES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUM

VI-1- SOLUTIONS ALTERNATIVES ÉTUDIÉES ET NON RETENUES

Lors de la procédure d'élaboration du PLUM (approuvé en avril 2019), les études prospectives d'évolution des effectifs scolaires et de programmation n'étaient pas suffisamment avancées pour classer la totalité du secteur des Pierres Blanches en zone US, secteurs dédiés entre autres aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

Seule la salle festive a été intégrée dans un zonage US, alors que les terrains de football, les vestiaires ainsi que le terrain utilisé par le club de tir à l'arc ont été intégrés dans un zonage NI correspondant aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociales, sportive, récréative, paysagère).

L'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet de groupe scolaire et d'équipement sportif a été estimée au minimum à 1,5 ha.

VI-1.1- Potentiels en renouvellement

Actuellement, les écoles publiques Emilienne Leroux et Robert Badinter sont intégrées au tissu urbain du bourg au sein d'un environnement bâti qui ne leur permet pas d'envisager des capacités d'extension significatives sur site.

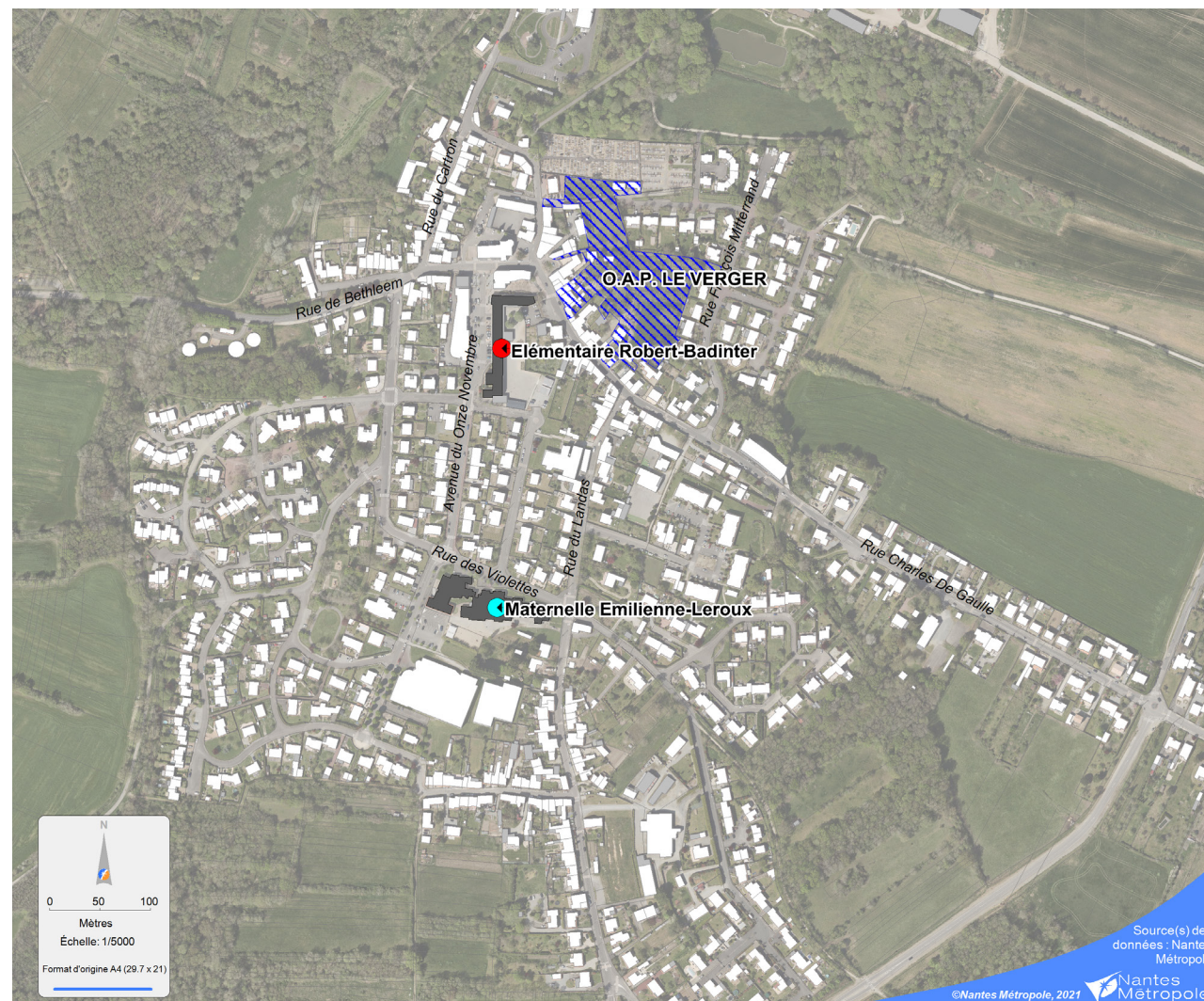
En renouvellement urbain, seule l'OAP du Verger aurait pu intégrer la réalisation de ces équipements sous réserve de revoir en intégralité la programmation. Or, la commune a fait le choix de développer un programme de renouvellement urbain dédié à l'habitat

qui doit permettre de développer un projet de 49 logements incluant 55 % de logements sociaux.

Ainsi, la possibilité de réaliser le projet de groupe scolaire et d'équipement sportif, en renouvellement urbain n'est pas envisageable, par ailleurs cela ne permet pas de recentrer l'offre en équipement scolaire à l'Est de

la commune. Il a ensuite été analysé les secteurs US à vocation d'équipements (d'intérêt collectif et services publics) et leurs capacités de développement.

Localisation des écoles de Saint-Jean-de-Boiseau et de l'OAP du Verger



VI-1.2- Potentiels au sein des secteurs dédiés aux équipements

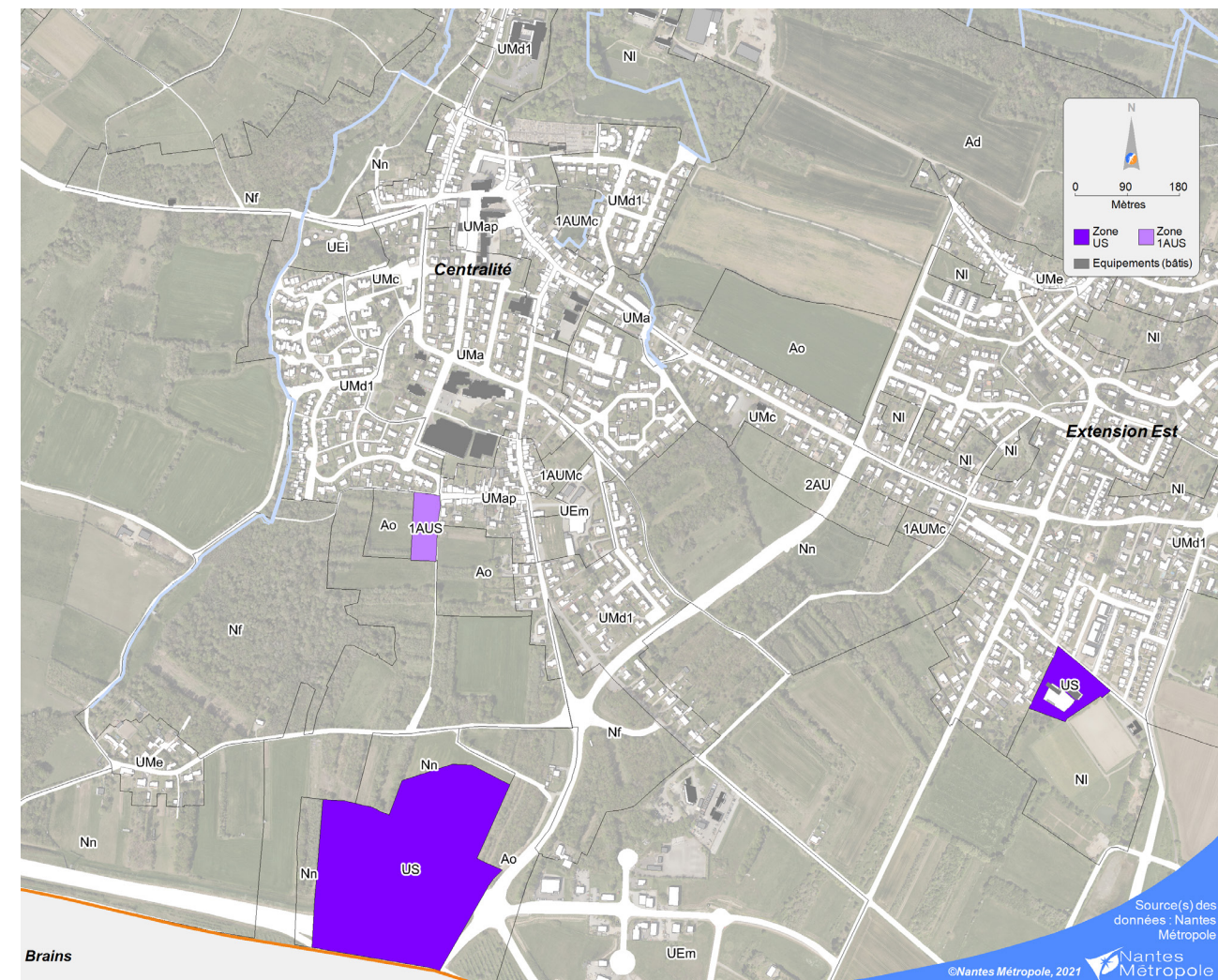
Les deux secteurs US, permettant la réalisation d'équipements publics, situés dans les secteurs Pierres Blanches et La Prunière, accueillent respectivement l'espace festif et culturel, et le crématorium métropolitain des Landes de la Prunière avec le cimetière paysager. Ces deux équipements sont relativement récents, puisqu'ils ont été inaugurés en 2019. Par conséquent, aucun de ces deux sites n'offre le potentiel foncier suffisant, en secteur US, permettant l'implantation d'un groupe scolaire et d'un équipement sportif.

Salle festive communale à l'Est

Crématorium métropolitain au Sud



Localisation des deux zones US et de la zone 1AUS



Un autre site susceptible d'accueillir les équipements publics est situé dans le secteur du Bigand Ouest en zone 1AUS. Aujourd'hui, ce site est destiné à accueillir un projet de développement de l'Institut Médico-Educatif (IME) Pierre de Lune, pour lequel une OAP sectorielle Bigand a été créée. Ainsi, le site n'est pas disponible pour l'aménagement d'un groupe scolaire.

La superficie du site est également un frein, puisqu'elle n'est que de 0,5 ha.

L'absence d'espace disponible en zone US et 1AUS impose la recherche d'autres secteurs susceptibles d'accueillir le projet. Il est envisagé d'observer le territoire sous différents angles afin d'évaluer le potentiel de nouveaux périmètres.

VI-1.3- Potentiels sur autres secteurs nécessitant une MEC

La recherche de foncier permettant l'accueil du projet de groupe scolaire et d'équipement sportif, s'est construit selon les critères d'analyse suivants :

- une surface minimum de 1,5 ha ;
- la localisation : proximité avec la centralité et nécessité de rééquilibrage Est/Ouest ;
- l'accessibilité tous modes : dessertes en transports en commun ; aménagement routier ou aménagement modes actifs ;
- les enjeux environnementaux : sensibilité environnementale, éléments naturels identifiés ;
- l'enjeu agricole : présence d'activité agricole.

A l'aide de ces critères, quatre secteurs ont pu être identifiés :

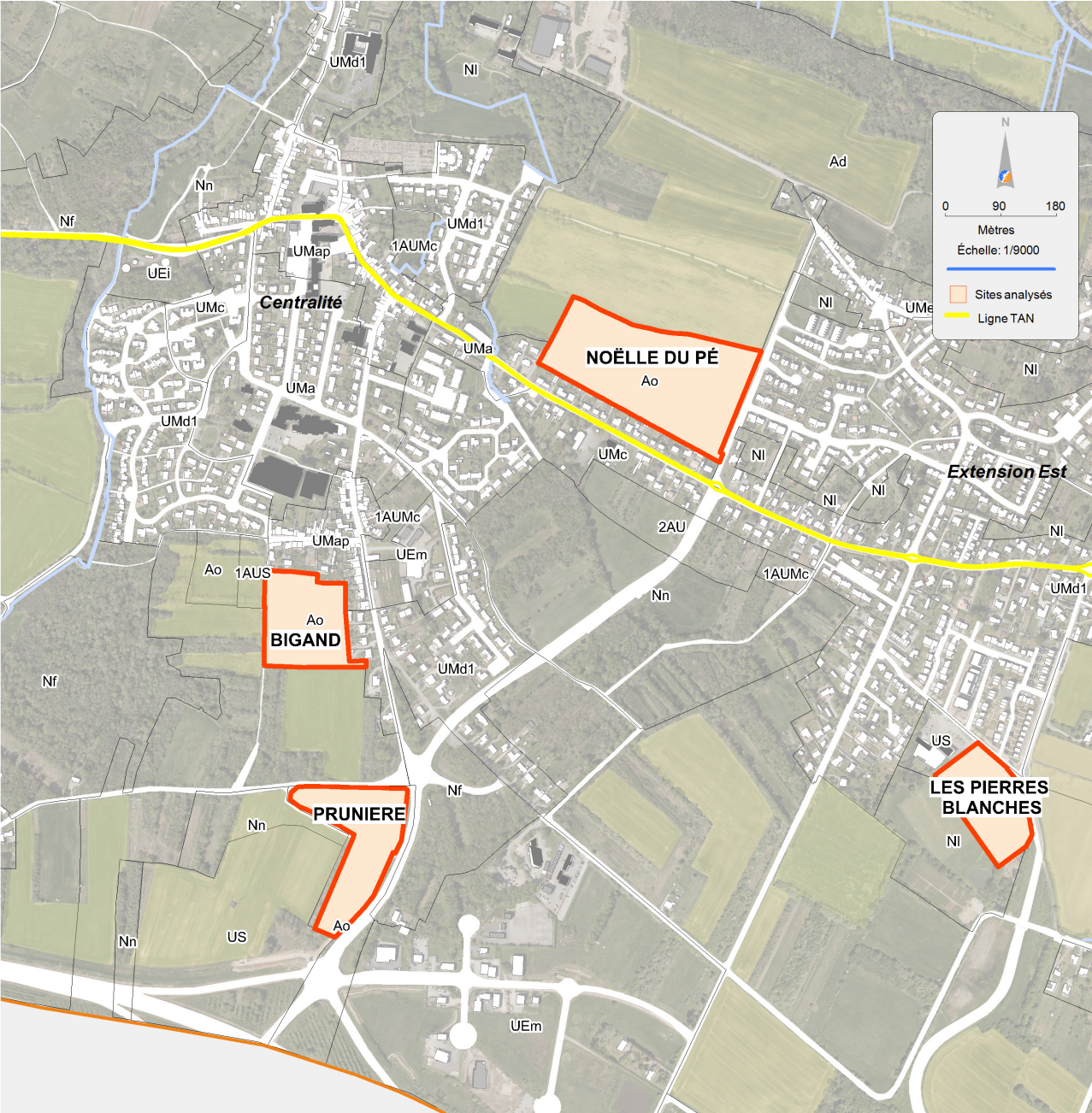
- Prunière ;
- Bigand ;
- Pierres Blanches ;
- Noëlle du Pé.

Par ailleurs, la faisabilité pour chacun de ces sites a été appréhendée au regard :

- du règlement du PLUm : quelles sont les contraintes réglementaires liées au site ;
- de la maîtrise foncière : proportion de foncier public;

Les sources des données analysées sous le critère «enjeux environnementaux» sont issues de l'inventaire des haies, des zones humides, du PLUm, d'une étude SCE (Le Bigand - 2013) pour le pôle funéraire.

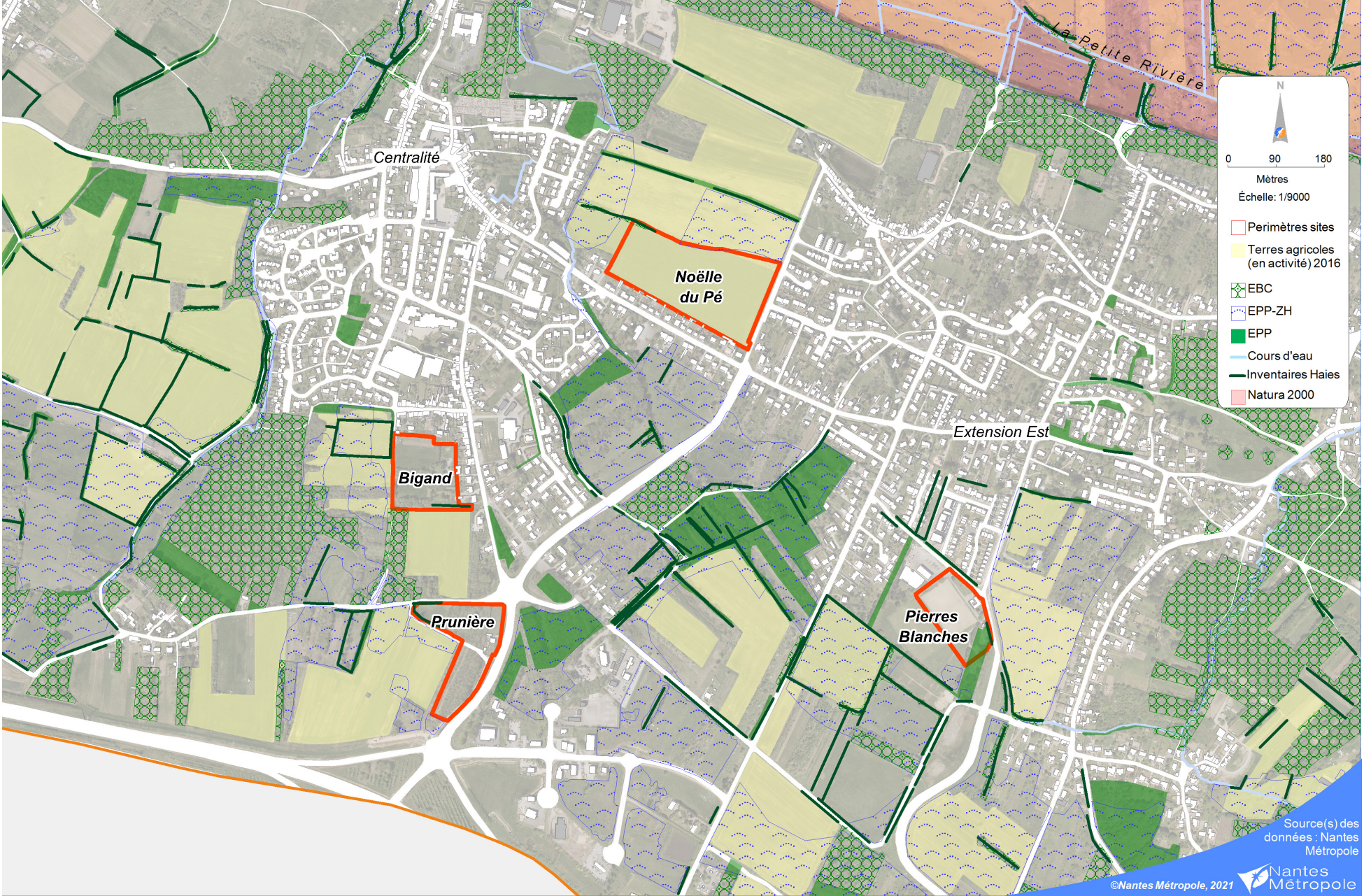
Localisation des quatre sites analysés



SITE	PRUNIERE	BIGAND	LES PIERRES BLANCHES	NOËLLES DU PÉ
Ha	2,4 ha	1,9 ha	1,7 ha	4,7 ha
LOCALISATION	<u>Proximité de la centralité</u> Le site est situé au Sud du bourg à environ 1 km, en proximité directe de la rue du Landas et du pôle funéraire, il est par conséquent relativement éloigné du centre. <u>Rééquilibrage Est-Ouest</u> Bien que situé hors de la centralité, sa position au sud ne permet pas de rééquilibrer la carte scolaire à l'échelle communale.	<u>Proximité de la centralité</u> Le secteur est peu éloigné de la centralité, du fait de sa proximité immédiate avec le tissu urbain du bourg. Il est situé en frange Sud, à une distance d'environ 500 m des premières aménités et est en limite avec les jardins privés des habitations rue des Dames. <u>Rééquilibrage Est-Ouest</u> Bien que situé proche de la centralité, sa position au Sud ne permet pas de rééquilibrer la carte scolaire à l'échelle communale.	<u>Proximité de la centralité</u> Le site est éloigné de la centralité, d'environ 1,5 km vers le Sud-Est. Cependant, il est en continuité de l'extension urbaine Est de la commune. <u>Rééquilibrage Est-Ouest</u> Bien situé au Sud-Est de la centralité et connecté à l'extension Est, sa position permet de rééquilibrer la carte scolaire à l'échelle communale.	<u>Proximité de la centralité</u> Le secteur est idéalement situé entre le centre et l'extension urbaine Est de la commune. Une courte distance sépare ce site de la centralité : 500 m. Il est en limite avec les jardins privés des pavillons rue Charles de Gaulle. <u>Rééquilibrage Est-Ouest</u> Bien situé à l'Est de la centralité, sa position permet de rééquilibrer la carte scolaire à l'échelle communale.
ACCESSIBILITÉ	<u>Accessibilité véhicules :</u> Bonne desserte par la rue du Landas (M358) et desserte à aménager rue de la Prunière (étroite). <u>Accessibilité cars/bus :</u> Pas d'arrêt de bus à proximité. L'arrêt de transport du département le plus proche est «Clotais» rue Charles de Gaulle à environ 1 km. <u>Accessibilité modes actifs :</u> Des aménagements existent le long de la rue du Landas (piste cyclable et cheminement piétons) et sur le chemin du Bigand venant du Nord, qui débouche sur le secteur. <u>Proximité du développement urbain récent :</u> Éloigné.	<u>Accessibilité véhicules :</u> L'unique accès possible est tenu par la rue des Dames, non aménagée pour accueillir du flux (cf. Illustration page 20). Le site est également desservi par le chemin du Bigand, non aménagé, et dont le gabarit ne permet pas une desserte satisfaisante du secteur. <u>Accessibilité cars/bus :</u> Pas d'arrêt de bus à proximité. L'arrêt de transport du département le plus proche est «Saint-Jean-de-Boiseau» sur la D58 à environ 500 m. <u>Accessibilité modes actifs :</u> Des aménagements existent le long du chemin du Bigand (piste cyclable et cheminement piétons) qui délimite le site à l'Ouest. <u>Proximité du développement urbain récent :</u> Proche de la centralité et du tissu existant mais éloigné des zones de développement à venir.	<u>Accessibilité véhicules :</u> Bonnes dessertes par la rue du Stade et la rue des Pierres Blanches. <u>Accessibilité cars/bus :</u> Un arrêt de ramassage scolaire est situé rue des Pierres Blanches à 20 m du site. <u>Accessibilité modes actifs :</u> Des aménagements existent le long de la rue des Pierres Blanches (piste cyclable et cheminement piétons) qui délimite le périmètre du secteur, (cf. Illustration page 20). <u>Proximité du développement urbain récent :</u> Le lotissement des Pierres Blanches est récent et est situé face au site.	<u>Accessibilité véhicules :</u> Il n'existe aucune percée dans le tissu pavillonnaire rue Charles de Gaulle, qui forme un front bâti entre le site au Nord et la voie publique au Sud. Par conséquent la seule entrée possible est par la rue des Noëlle du Pé, à l'Est. <u>Accessibilité cars/bus :</u> La rue Charles de Gaulle est l'itinéraire des bus et cars du Département, l'arrêt «Clotais» est à seulement 35 m du site, mais il est séparé par des parcelles privées, ce qui allonge le parcours de 250 m pour rejoindre l'entrée du secteur. <u>Accessibilité modes actifs :</u> La rue Charles de Gaulle est équipée de trottoirs étroits et dépourvus de voie cyclable. La rue des Noëlle du Pé est mieux aménagée en voies douces et un emplacement réservé est identifié au PLUm pour réalisation d'une voie modes doux. <u>Proximité du développement urbain récent :</u> Très proche de la Zac de la Noé et de la centralité, il est bien situé près des poches futures de développement.

SITE	PRUNIÈRE	BIGAND	LES PIERRES BLANCHES	NOËLLES DU PÉ
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	<u>Continuités écologiques :</u> Non concerné, hors zone. Zone Humides et cours d'eau : Pas de présence d'EPP-ZH directement sur le site mais plusieurs ZH sont identifiées en limite Sud et Ouest. Pas de présence de cours d'eau. <u>Haies et Boisements :</u> Un Espace Paysager à Protéger (haie et boisement en limite Sud-Ouest le long du chemin des Echobus) est présent et autorise des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité de l'EPP. Le projet devra donc faire le maximum pour ne pas couper ou fragiliser le système racinaire d'arbres en place. La végétation est très dense (haie et boisement) sur la quasi totalité du secteur, sans quelle ne soit protégée. Pas de présence d'Espace Boisé Classé (EBC). <u>Enjeux écologiques métropolitains (zones de protections/espaces naturels sensibles, etc.) :</u> Non concerné, hors zone.	<u>Continuités écologiques :</u> Non concerné, hors zone. Zone Humides et cours d'eau : Pas de présence d'EPP-ZH directement sur le site. Pas de présence de cours d'eau. <u>Haies et Boisements :</u> Pas de présence d'EPP ou d'EBC. Mais proximité avec des EPP à l'Ouest du chemin du Bigand. <u>Enjeux écologiques métropolitains (zones de protections/espaces naturels sensibles, etc.) :</u> Non concerné, hors zone.	<u>Continuités écologiques :</u> À proximité du corridor écologique non ajustable de la trame verte et bleue identifiée dans le Plum qui relie la Loire au lac de Grandlieu. <u>Zone Humides et cours d'eau :</u> Pas de présence d'EPP-ZH directement sur le site mais proche de deux EPP-ZH : bassin de rétention des eaux pluviales clôturé et une mare au Sud du site. Présence du Ruisseau du Vieux Four au Sud. <u>Haies et Boisements :</u> Un EPP (haie en limite Sud et boisement en limite Est) est présent et autorise des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité de l'EPP. Le projet devra donc faire le maximum pour ne pas couper ou fragiliser le système racinaire d'arbres en place. Pas de présence d'EBC. <u>Enjeux écologiques métropolitains (zones de protections/espaces naturels sensibles, etc.) :</u> Non concerné, hors zone.	<u>Continuités écologiques :</u> À proximité du corridor écologique non ajustable de la trame verte et bleue identifiée dans le Plum qui relie la Loire au lac de Grandlieu. <u>Zone Humides et cours d'eau :</u> Pas de présence d'EPP-ZH directement sur le site mais proche d'une zone humide (EPP-ZH) située au nord du site. Pas de présence de cours d'eau. <u>Haies et Boisements :</u> Pas de présence d'espace paysager à protéger ou d'EBC. <u>Enjeux écologiques métropolitains (zones de protections/espaces naturels sensibles, etc.) :</u> Non concerné, hors zone.
	Pas d'enjeux agricoles connus, cependant, le site est identifiée comme «Agriculture de loisirs», «Friches installées» et «Boisements de colonisation» par la Chambre d'agriculture 44 (diagnostic agriculture 2016).	Pas d'enjeux agricoles connus, cependant, la partie Ouest du site est identifiée comme «Agriculture de loisirs» et «Boisements de colonisation» par la Chambre d'agriculture 44. La partie Est du site est identifiée comme «Parcs, jardins, étangs et zones artificialisées» par la Chambre d'agriculture 44 (diagnostic agriculture 2016).	Pas d'enjeux agricoles connus Le site est identifiée comme «parcs, jardins, étangs et zones artificialisées (terrain de football en stabilisé)» par la Chambre d'agriculture 44 (diagnostic agriculture 2016).	Parcelles agricole exploitées au sein d'un ensemble agricole de 16 ha, exploitant agricole en activité (lait et bovins) d'après la Chambre d'agriculture 44 (diagnostic agriculture 2016), (cf. Illustration page 20).

Localisation des quatre sites analysés et des enjeux agricoles et environnementaux



SITE	PRUNIÈRE	BIGAND	LES PIERRES BLANCHES	NOËLLES DU PÉ
COMPATIBILITÉ PLUM	<u>Zonage : Ao</u> Présence d'un EPP en limite Est du site le long du chemin des Echobus. <u>Procédure d'évolution du PLUm</u> : mise en compatibilité pour changement de zonage (Ao vers US).	<u>Zonage : Ao</u> Présence d'un emplacement réservé pour réalisation d'un cheminement piéton en limite Sud. <u>Procédure d'évolution du PLUm</u> : mise en compatibilité pour changement de zonage (Ao vers US).	<u>Zonage : NI</u> Présence d'EPP (haie en limite Sud et boisement en limite Est) et EPP-ZH (mare et bassin). Présence d'un emplacement réservé pour réalisation d'une liaison douce Est-Ouest. <u>Procédure d'évolution du PLUm</u> : mise en compatibilité pour changement de zonage (NI vers US).	<u>Zonage : Ao</u> Présence d'un emplacement réservé pour réalisation d'une liaison douce en limite Sud EBC et EPP-ZH en limite Nord. <u>Procédure d'évolution du PLUm</u> : mise en compatibilité pour changement de zonage (Ao vers US).
MAÎTRISE FONCIÈRE	Partielle : environ 7%	Aucune	Totale	Aucune

Prunière - EPP (haie et boisement) en limite Sud-Ouest le long du chemin des Echobus



Bigand - rue des Dames, non aménagée pour accueillir des flux



Noëlle du Pé - Parcelles agricoles exploitées en limite avec les jardins privées rue Charles de Gaulle



Tableau récapitulant les critères exposés ci-dessus et déterminant le site avec le plus de critères positifs

SITES	PRUNIÈRE	BIGAND	LES PIERRES BLANCHES	NOËLLES DU PÉ
SURFACE				
LOCALISATION				
ACCESSIBILITÉ				
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX				
ENJEUX AGRICOLES				
SYNTHÈSE DES POTENTIELS / CROISEMENT CRITÈRES	2 ^{ème} choix	3 ^{ème} choix	1 ^{er} choix	4 ^{ème} choix

Pour l'ensemble des sites, l'emprise foncière devant être d'au minimum 1,5 ha a été respectée.

Leur localisation distincte sur le territoire a montré que les sites, Les Pierres Blanches et Noëlle du Pé sont les plus adaptés à l'accueil du projet.

Les sites les plus accessibles au regard du réseau viaire existant (tous modes) sont Prunière et Les Pierres Blanches.

Aucun site ne présente une sensibilité environnementale forte, mais, excepté le site Bigand, tous sont proches de zones humides et/ou accueillent des Espace Paysager à Protéger (haie et boisement).

Le site Noëlle du Pé est intégralement cultivé et exploité, contrairement aux autres sites qui ne présentent pas ou peu d'enjeu agricole.

Pour tous les sites, les règles d'urbanisme ne permettent pas leur aménagement et l'installation du

projet, ce qui implique qu'une Mise en Compatibilité du document du PLUm est nécessaire.

Quant à la maîtrise foncière du projet, seul le foncier du site des Pierres Blanches est entièrement public.

Pour conclure, il s'avère que le site des Pierres Blanches est celui correspondant positivement au plus grand nombre de critères.

VI-2- ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE DE MEC

Le PLUm a fait l'objet d'une évaluation environnemen-
tale à l'échelle métropolitaine lors de son élaboration.
Dans la cadre de la MEC, il convient d'actualiser cette
évaluation environnementale au regard des adapta-
tions apportées au PLUm pour permettre la mise en
oeuvre du projet.

VI-2.1- État initial de l'environnement

Le périmètre des Pierres Blanches se situe à proximité
du corridor écologique non-ajustable de la trame verte
et bleue identifiée dans le PLUm qui relie la Loire au
lac de Grandlieu (cf. Extrait de l'OAP TVB en annexe).

Le site identifié dans un secteur NI de plus de 49
500 m², au plan de zonage du PLUm, est justifié par
ces espaces naturels à vocation d'équipement de lo-
sirs de plein air et par sa qualité d'espace de nature
en ville. Au sein de cette zone, plusieurs constructions
sont présentes, représentant au total une surface au
sol d'environ 300 m² : les vestiaires de football, un
bâtiment délaissé en entrée Nord et un local tech-
nique compris dans l'espace clôturé du bassin au Sud.

Les parties non construites sur le secteur NL sont
égales à 49 200 m² et sont occupées par des espaces
semi-artificialisés et des espaces naturels. Les espaces
semi-artificialisés correspondent aux terrains et équi-
pements sportifs (2 terrains de football, 1 en herbe et
1 en stabilisé, ainsi qu'une aire de tir à l'arc) destinés
aux activités de loisirs. Quant aux espaces naturels, ils
se composent des haies, des boisements, d'un bassin
clôturé et d'une mare. Un cours d'eau, le Ruisseau du
Vieux Four, se trouve à proximité de la mare, à l'Est
de la rue du Stade.

Les vestiaires de football au Nord



Bâtiment délaissé au Nord-Est



Local technique lié au bassin clôturé au Sud



Le terrain de football en stabilisé



Les haies et boisements à l'Est



La mare au Sud



Le terrain de football en herbe, l'aire de tir à l'arc, ainsi que les zones humides (bassin clôturé et mare) au Sud de le secteur NI ne sont pas directement impactés par le projet, qui se tiendra sur la partie Nord en bordure de la rue des Pierres Blanches.

Le périmètre de projet est en bordure de la rue des
Pierres Blanches et de la rue du Stade, il inclut le bloc
vestiaires, le terrain de football en stabilisé, la partie
Nord de l'Espace Paysager à Protéger (EPP).

Cet EPP est composé d'un ensemble de boisements
et de haies peu dense sur la partie Nord, qui s'inten-
sifie dans la partie Sud proche de la mare.

Éléments paysagers composant l'EPP



Le bassin clôturé au Sud du périmètre de projet,
permet de récupérer les eaux pluviales du terrain
stabilisé via une tranchée drainante. Par la suite
le stockage de l'eau est utilisé pour arroser le
terrain de sport en herbe. Le périmètre de projet
est également proche du nouvel espace festif
et culturel équipé d'une zone de stationnement
plantée.

En résumé, le projet de mise en compatibilité n'a pas ou peu d'impact sur l'environnement dans la mesure où les aménagements (constructions et aménagements extérieurs) sont implantés sur un secteur en partie imperméabilisé et peu paysager (terrain de football stabilisé, vestiaire), sans impact sur les éléments naturels et paysagers (zones humides, boisements, haies) identifiés sur le site.



Localisation du périmètre du projet, des éléments
paysagers et naturels, des zones humides et des
éléments bâtis composant le site.

VI-2.2- Impact de la Mise En Compatibilité du PLUm

L'état initial de l'environnement du projet ne présente pas d'enjeux majeurs. Comme mentionné dans la seconde partie (II-présentation du site), l'emprise foncière du projet destinée à être imperméabilisée, est déjà en partie artificialisée avec la présence d'un terrain de football stabilisé et d'un bloc vestiaires. Il n'y aura donc pas davantage d'impact sur le site.

La procédure de mise en compatibilité du PLUm ne concerne qu'un changement de zonage (zonage NI vers US), les protections paysagères et environnementales (EPP et EPP-ZH) seront maintenues pour préserver notamment la mare et le boisement. Ainsi, au regard de l'emprise du projet, il n'y a pas d'impact sur le fonctionnement des zones humides.

Cette évolution du zonage engendre :

- une réduction du secteur NI de l'ordre de 1,7 ha sur le secteur des Pierres Blanches, soit une diminution de 0,4 % de la surface classée en zone naturelle à l'échelle communale (430 ha en zone N hors secteurs Ne).
- une augmentation du secteur US de l'ordre de 1,7 ha sur le secteur des Pierres Blanches, soit une augmentation de 17 % de la surface classée en zone d'équipements à l'échelle communale (10 ha en zone US).

Ces changements ont pour conséquence de modifier les surfaces des zones US et NI à l'échelle du PLUm. Ces éléments, détaillés dans le Tome 3 (p. 239 et p.260) « justification des choix », sont impactés par la mise en compatibilité du PLUm et doivent être actualisés.

Ainsi les surfaces sont actualisées telles que :

Pour le secteur US : Tome 3 p.239

	TERRITOIRE SUD-OUEST	TERRITOIRE LOIRE, SEVRE ET VIGNOBLE	TERRITOIRE ERDRE ET LOIRE	TERRITOIRE ERDRE ET CENS	TERRITOIRE LOIRE CHÉZINE	TERRITOIRE NANTES	TOTAL
Surface de la zone US (en ha)	319	272	107	46	229	298	1 272
% de la surface totale du territoire métropolitain	0,6 %	0,5 %	0,2 %	0,1 %	0,4 %	0,6 %	2,4 %

Pour le secteur NI : Tome 3 p.260

	TERRITOIRE SUD-OUEST	TERRITOIRE LOIRE, SEVRE ET VIGNOBLE	TERRITOIRE ERDRE ET LOIRE	TERRITOIRE ERDRE ET CENS	TERRITOIRE LOIRE CHÉZINE	TERRITOIRE NANTES	TOTAL
Surface de la zone NI (en ha)	278	553	239	200	490	721	2 480
% de la surface de la zone N	2 %	3 %	1 %	1 %	3 %	4 %	15 %

VI-2.3- Analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLUm

Ce chapitre présente l'analyse des incidences de la mise en compatibilité au regard des onze enjeux environnementaux retenus à l'issue du diagnostic, comprenant les incidences positives ou négatives notables, probables qui en découlent.

Enjeu : Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain

Le projet n'impacte pas le bosquet classé en Espace Paysager à Protéger (EPP) ni même la mare (EPP-ZH) située à proximité. Si une partie du bosquet est concernée par l'évolution du zonage et intégrée au secteur US, l'EPP est maintenu dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUm.

Le site est situé à proximité du corridor écologique non ajustable de la Trame Verte et Bleue et paysage (TVBp) identifiée dans le Plum qui relie la Loire au lac de Grandlieu.

La biodiversité, la TVBp du PLUm et le cadre de vie métropolitaine ne sont pas impactés par l'évolution du PLUm.

Enjeu : Limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des espaces dédiés aux activités agricoles

La modification du zonage de NI (secteur naturel à vocation de loisirs) vers US (secteur à vocation d'équipements) a une incidence minime en terme d'artificialisation des espaces naturels et aucune incidence en terme de préservation des activités agricoles. Le projet se développe en effet sur un site déjà majoritairement artificialisé dans la mesure où le foncier concerné est constitué d'un terrain de football stabilisé et d'accotements enherbés sur lesquels sont implantés des vestiaires.

Enjeu : Préservation de la qualité de l'air

La problématique de la qualité de l'air est étroitement liée au trafic routier et à la dépendance automobile. Les incidences relatives à la préservation de la qualité de l'air sont donc détaillées dans l'enjeu suivant.

Enjeu : Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements

Le projet de nouveau groupe scolaire a entre autre pour ambition de réduire les migrations scolaires d'enfants résidant au sein des quartiers d'habitat récents situés sur la partie Est de la commune (dérogations accordées pour une scolarisation sur la commune de La Montagne). Par ailleurs, la ville envisage une redistribution géographique de la carte scolaire communale afin de rééquilibrer les effectifs au regard de l'urbanisation récente et des lieux d'habitations des enfants scolarisés ou des zones d'urbanisation future.

Cet objectif participe donc à l'ambition de développer la ville des courtes distances qui vise à réduire la part modale de la voiture individuelle dans l'ensemble des déplacements des ménages..

Enjeu : Performance énergétique des bâtiments et formes urbaines, émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique

Le projet permis par la mise en compatibilité du PLUm intégrera les normes et obligations en matière de performance énergétique des bâtiments neufs.

Enjeu : Développement des énergies renouvelables

Les évolutions liées à la mise en compatibilité du PLUm ne concernent pas les objectifs de développement des énergies renouvelables.

Bilan global des incidences et mesures

Le bilan global des incidences ne laisse pas apparaître d'incidences négatives notables. La mise en œuvre des évolutions proposées dans la mise en compati-bilité du PLUm a des incidences positives directes et indirectes détaillés ci-dessous.

	INCIDENCES POSITIVES		INCIDENCES NÉGATIVES	
	DIRECTES	INDIRECTES	DIRECTES	INDIRECTES
Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain		Préservation de l'EPP (boisement).		Cadre de vie : suppression d'un terrain de football et d'un vestiaire au contact du tissu pavillonnaire
Limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des espaces dédiés aux activités agricoles		Préservation des espaces agricoles et naturels sur les autres sites envisagés mais non retenus.	Imperméabilisation limitée du projet au regard de l'existant.	
Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol	Préservation de l'EPP-ZH (mare).	Travailler sur un bâtiment compact et un aménagement paysager favorisant l'infiltration des eaux pluviales.		
Préservation des paysages et sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable		Affirmation d'un pôle d'équipement qui améliore la cohérence architecturale et l'attractivité d'un secteur à renouveler. Traitement paysager qualitatif dans le cadre du projet, avec plantation d'arbres et d'arbustes (cours et espaces extérieurs).		
Préservation des risques naturels et technologiques	Sans objet.			
Prévention des pollutions et des nuisances				

	INCIDENCES POSITIVES		INCIDENCES NÉGATIVES	
	DIRECTES	INDIRECTES	DIRECTES	INDIRECTES
Préservation de la qualité de l'air				
Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements	Proximité équipement scolaire et secteurs d'urbanisation récents : limitation du nombre, des distances et des durées de trajets domicile/ école en véhicule à moteur.	Développement des trajets domicile/école en modes actifs.		
Performance énergétique des bâtiments et formes urbaines, émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique		Développement d'un parc d'équipement public performant d'un point de vue énergétique.		
Développement des énergies renouvelables	Sans objet.			

VII-DISPOSITIONS PROPOSÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUM

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été approuvé par délibération du conseil métropolitain n°2019-39 en date du 5 avril 2019.

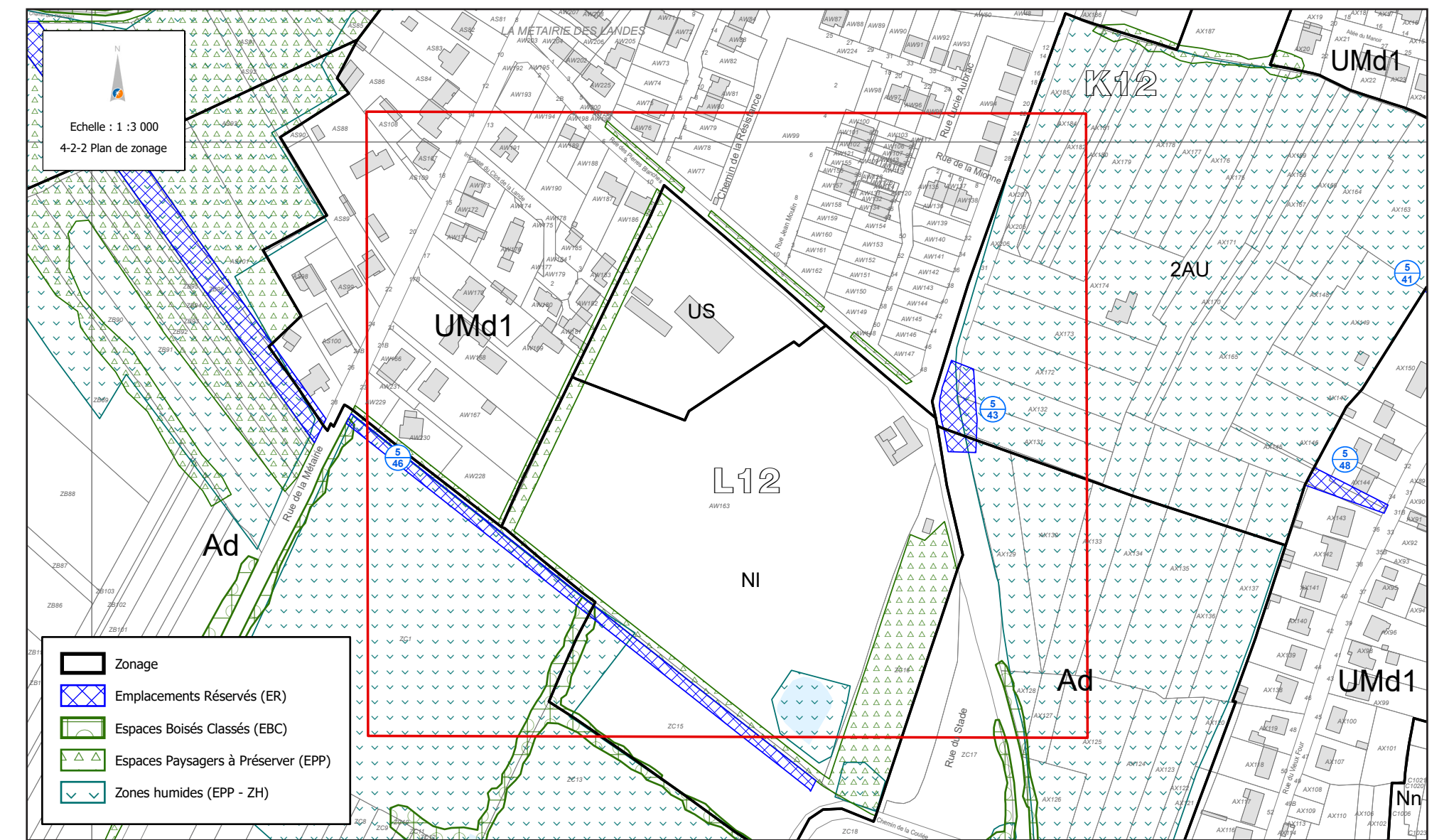
Toutefois, les dispositions du PLUm en vigueur ne permettent pas la réalisation dudit projet car le règlement de la zone NI limite « les constructions, extensions, réhabilitations et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs dans la limite de 500 m² de surface de plancher et sous réserve du respect du cadre naturel (terrains de football, aires de jeux, parcours sportifs, terrains de boules, jardins familiaux, etc.) ainsi que les cimetières paysagers ».

Ce projet nécessite donc l'adaptation des dispositions du PLUM par une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUm afin de modifier le zonage NI en partie en zone US à hauteur de 17 000 m².

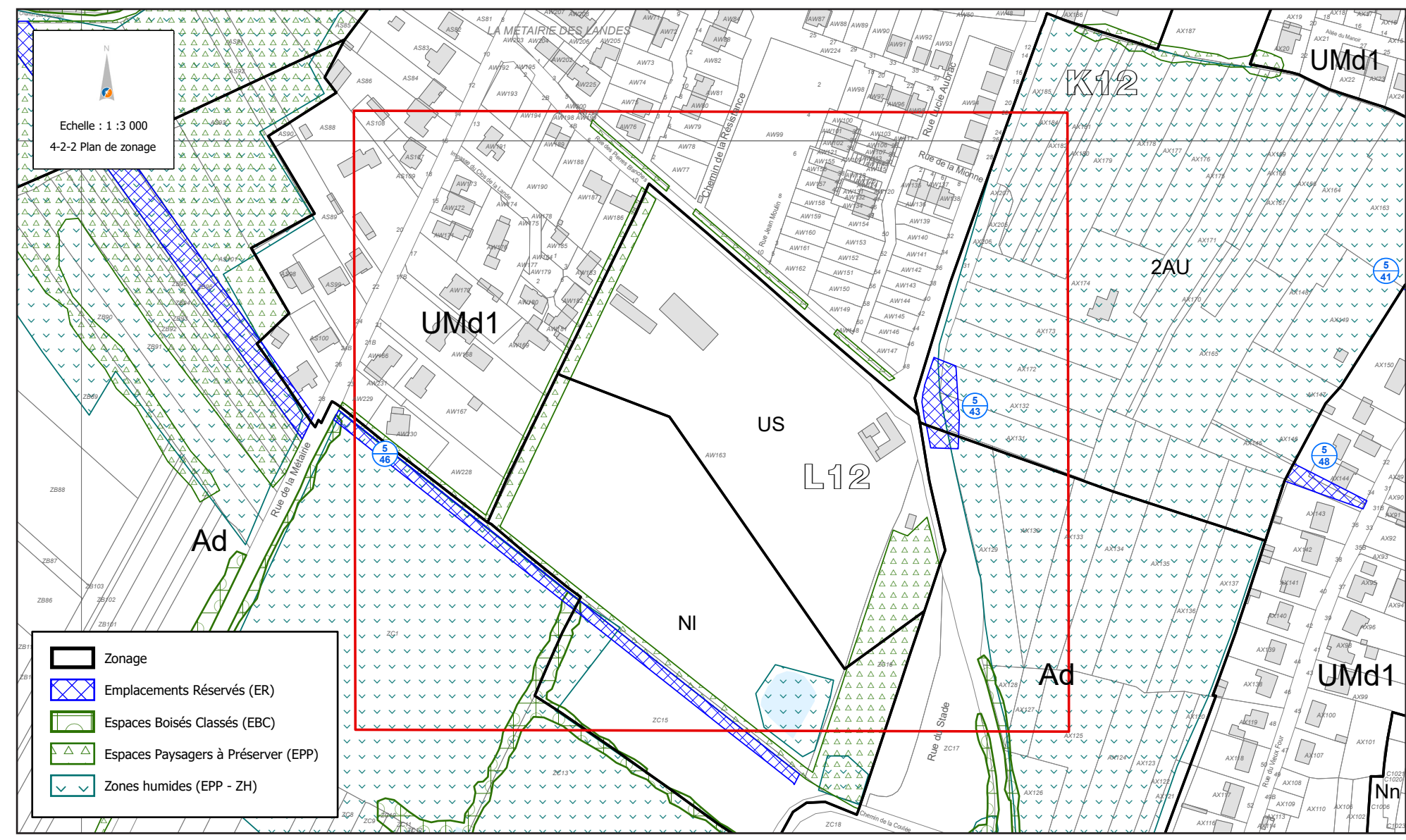
La zone US a pour vocation d'accueillir ce type d'équipement, elle est dédiée « aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux » sans limite de surface plancher. Pour autant les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

L'évolution du zonage a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique du PLUm.

AVANT



APRÈS



VIII-CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUM

- 14 octobre 2021 : Délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-de-Boiseau approuvant les objectifs poursuivis et les modalités relative à la concertation préalable ;
- Du 25 octobre au 25 novembre 2021 : concertation préalable ;
- 16 Décembre 2021 : Délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-de-Boiseau tirant le bilan de la concertation préalable ;
- Février 2022 : Saisine de l'Autorité environnementale ;
- Septembre/Octobre 2022 : Enquête publique ;
- Décembre 2022 : Délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-de-Boiseau pour déclarer le projet d'intérêt général
- Décembre 2022 : Approbation de la mise en compatibilité par le conseil métropolitain.

ANNEXE

Carte de la TVBp à l'échelle du PLUm

