

Mairie de La Plaine-sur-Mer
Mme ROBERT - DGS
Place du Fort Gentil
44770 LA PLAINE-SUR-MER

Nantes, le 3 septembre 2026
Références : CVT / AGO / MSE
Objet : 01.626 ZAC Centre-Bourg Nord- Clos des Chênes
Observations modification n°2 PLU

Affaire suivie par Antoine Godefroy
02 40 99 00 95
a.godefroy@lad44.fr

Madame ROBERT,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Plaine-sur-Mer, et conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, nous souhaitons vous transmettre nos observations concernant le projet de modification du document d'urbanisme.

Cette procédure de modification n°2 a été engagée par arrêté municipal en date du 4 août 2023 et a vocation à être soumise à enquête publique à l'automne 2026.

Après avoir pris connaissance des éléments du projet, nous souhaitons, par la présente, porter à la connaissance de la commune un certain nombre d'observations et de remarques portant sur le règlement écrit et le règlement graphique.

Ces observations, détaillées dans le document annexé au présent courrier, portent en particulier sur :

- Observation n°1 [règlement graphique] : l'ajout d'une haie à protéger.
- Observation n°2 [règlement graphique] : l'absence du zonage relatif à la mixité sociale.
- Observation n°3 [règlement écrit] : garantir que la ZAC n'est pas concernée par le zonage relatif à la mixité sociale car il n'est pas compatible avec la programmation actuelle.
- Observation n°4 [règlement écrit] : supprimer un paragraphe relatif à l'architecture
- Observation n°5 [règlement écrit] : alléger une rédaction relative aux clôtures
- Observation n°6 [règlement écrit] : garantir la réalisation des places visiteurs au sein du périmètre de la ZAC et du secteur 1AUz.

Notre démarche vise à garantir la compatibilité du projet de modification n°2 et avec la réalisation du programme d'aménagement de la ZAC tel que validé par les élus de la Plaine-sur-Mer .

En conséquence, nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération les observations jointes au présent courrier.

Nous restons à votre disposition pour tout échange ou complément d'information qui pourrait être utile à l'examen de ces observations.

Nous vous prions d'agréer, Madame la DGS, l'expression de nos salutations distinguées.

Audrey BLAU, Directrice générale
Par Délégation,
Camille VIENNE-THERY
Responsable du pôle Aménagement Ouest



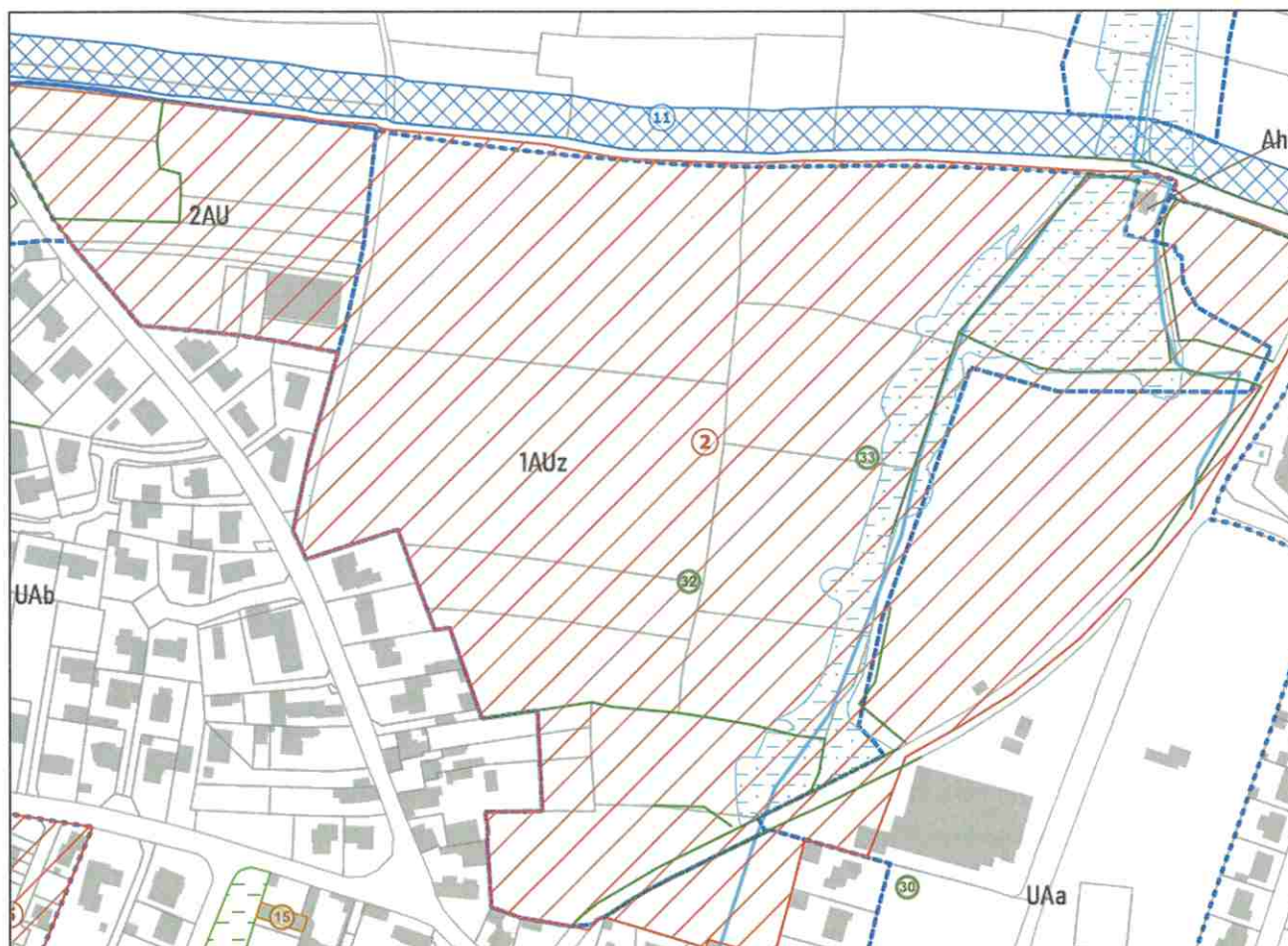
Annexe : Observations relative au
projet de modification n°2 du PLU

Annexe - Observations relative au projet de modification n°2 du PLU

Observation n° 1 [règlement graphique] :

La haie au centre de la ZAC, qui est conservée dans le cadre de l'aménagement, n'apparaît comme haie à protéger dans le règlement graphique. Elle est seulement visible dans l'OAP.

- Proposition : ajouter cette haie comme haie à protéger



Observation n° 2 [règlement graphique] :

Le zonage relatif à la mixité sociale n'apparaît pas sur le règlement graphique. Est-ce que la ZAC et le secteur 1AUz est concernée ?

Observation n°3 [règlement écrit] :

Article 1AU2 – 8. Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

« Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique »

- Le zonage relatif à la mixité sociale n'apparaît pas sur le règlement graphique.
- Est-ce que la ZAC et le secteur 1AUz est concernée ?

« Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots : 25% minimum de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

Opération d'au moins 8 logements ou 8 lots : 35% minimum de logements sociaux, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS) »

- Le cas échéant, si la ZAC est concernée par le zonage relatif à la mixité sociale, cette rédaction ne serait pas cohérente avec le projet de ZAC.
- En effet, il n'y a pas d'ilot mixte prévue dans la programmation. Il y a soit des ilots libres ou des ilots sociaux.
- En l'état, il ne faut pas que cette réglementation s'applique sur le secteur 1AUz.

8. au titre de l'article L.151-15 ~~des articles L.151-14 à L.151-16~~ du Code de l'Urbanisme :

~~Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale à la propriété).~~

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, une part minimale de logements doit être affectée à des logements sociaux dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots : 25% minimum de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

- Opération d'au moins 8 logements ou 8 lots : 35% minimum de logements sociaux, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS).

Une dérogation sur la typologie des logements locatifs sociaux pourra être admise pour des opérations correspondant à l'accueil d'un public spécifique (EHPAD, résidence sociale jeune, etc.).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements ~~aidés ou d'un certain type~~ sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

~~Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.~~

~~Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.~~

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 15 logements = 5.3, soit minimum 5 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 5 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 15 logements).

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 16 logements = 5.6, soit minimum 6 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 6 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 16 logements).

Observation n°4 [règlement écrit] :

Article 1AU11 – 11.2.1 Aspect et volume

« En outre, en secteur 1AUz uniquement :

La diversité architecturale est encouragée, à condition de garantir son harmonie avec l'environnement immédiat

Les éléments techniques (VMC, antennes, exutoire de fumées, machineries d'ascenseur, etc.) devront bien s'intégrer avec la toiture et la volumétrie d'ensemble de la construction.

- Proposition de supprimer ce nouveau paragraphe car :
- La diversité architecturale qui est encouragée ne doit pas desservir la future qualité urbaine de la ZAC. D'autant que le CPAUP et les fiches de lot fixent déjà le cadre de ce qui est attendu en termes de qualité architecturale.
- Les éléments techniques ne seront pas réellement visibles et explicites lors de l'instruction

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

En outre, en secteur 1AUz uniquement :

- La diversité architecturale est encouragée, à condition de garantir son harmonie avec l'environnement immédiat.
- Les éléments techniques (VMC, antennes, exutoire de fumées, machineries d'ascenseur, etc.) devront bien s'intégrer avec la toiture et la volumétrie d'ensemble de la construction.

Observation n°5 [règlement écrit] :

Article 1AU11 – 11.3.2 en limite de voie ou d'emprise

« Soit par un grillage souple (type grillage à mouton) en acier galvanisé sur poteau bois, doublé d'une haie végétale »

- Rédaction un peu trop précise, ces éléments techniques sont déjà explicités dans le CPAUP de la ZAC.
- Proposition : « soit par un grillage souple, doublé d'une haie végétale ».

En secteurs 1AUz uniquement :

La clôture sera composée :

- Soit par une haie végétale,
- Soit par un grillage souple (type grillage à moutons) en acier galvanisé sur poteau bois, doublé d'une haie végétale,
- Soit par une ganivelle, doublée d'une haie végétale,
- Soit d'une clôture en bois qualitative qui s'insèrent dans l'environnement bâti et paysager, doublée d'une haie végétale. Les dispositifs de type claustra, panneau de bois, grillage avec lames occultantes en bois, etc. sont interdits.

Les soubassements d'une hauteur maximale de 30 cm sont autorisés.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder :

- 1,50 m sur les limites donnant sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par plusieurs voies publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, une hauteur de 1,80 m maximum pourra être admise sur les limites autres que celle où se situe l'accès principal du terrain.
- 1,80 m sur les limites donnant sur un cheminement doux ou une emprise publique ou privée.

99

Plan Local d'Urbanisme / La Plaine sur Mer / Règlement / **Modification**

Observation n°6 [règlement écrit] :

Article 1AU12 – 12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

« Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération »

- Il faut préciser que ces places peuvent se réaliser au sein du périmètre de la ZAC (stationnements visiteurs). Voir le point 12.2 qui précise que « pour les opérations de logements intermédiaires et collectifs, une place visiteur par tranche de 5 logements sera imposée en complément, sur le terrain d'assiette du projet et/ou en parking commun. »
- Il n'est pas nécessaire de préciser « selon les phases de l'opération ».
- Proposition : « Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagée à l'intérieur du périmètre de la ZAC, pour le secteur 1AUz. »

ARTICLE 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.