



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAIR-SUR-LOIRE

Dossier de Notification Décembre 2024

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Notice de présentation



Ce document a été réalisé par :
Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste

SOMMAIRE

1	CONTENU DU DOSSIER.....	4
2	PREAMBULE	4
2.1	CONTEXTE GENERAL	4
2.2	EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)	4
2.3	LA PROCEDURE.....	7
2.3.1	<i>La nature de la procédure</i>	<i>7</i>
2.3.2	<i>Remarque concernant l’Evaluation environnementale.....</i>	<i>8</i>
2.3.3	<i>Le déroulement de la procédure.....</i>	<i>9</i>
3	PORTEE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	9
3.1	LE SECTEUR DU JARRIER	10
3.1.1	<i>Contexte général.....</i>	<i>10</i>
3.1.1.1	Occupation des sols & enjeux agricoles	11
3.1.1.2	Enjeux paysagers	11
3.1.1.3	Enjeux écologiques.....	11
3.1.1.4	Enjeux relatifs à l’assainissement des eaux usées	11
3.1.2	<i>Evolutions envisagées.....</i>	<i>12</i>
3.1.3	<i>incidences sur l’environnement</i>	<i>18</i>
3.2	LE SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE.....	19
3.2.1	<i>Contexte général.....</i>	<i>19</i>
3.2.1.1	Occupation des sols & enjeux agricoles	19
3.2.1.2	Enjeux écologiques.....	19
3.2.1.3	Enjeux relatifs à l’assainissement des eaux usées	19
3.2.2	<i>Evolutions envisagées.....</i>	<i>19</i>
3.2.3	<i>incidences sur l’environnement</i>	<i>21</i>
3.3	LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D’ANETZ.....	21
3.3.1	<i>Contexte général.....</i>	<i>21</i>
3.3.2	<i>Evolution envisagée.....</i>	<i>21</i>
3.3.3	<i>incidences sur l’environnement</i>	<i>22</i>
3.4	LE SECTEUR DE L’HOTE FRERE	23
3.4.1	<i>Contexte général.....</i>	<i>23</i>
3.4.2	<i>Evolution envisagée.....</i>	<i>23</i>
3.4.3	<i>incidences sur l’environnement</i>	<i>24</i>
3.5	LES AJUSTEMENTS AU REGLEMENT ECRIT	24
3.5.1	<i>Actualisation des intitulés et définitions des destinations et sous-destinations</i>	<i>24</i>
3.5.2	<i>Correction de la formule de calcul relative au taux d’imperméabilisation.....</i>	<i>28</i>
3.5.3	<i>Ajustement du titre du chapitre relatif au stationnement.....</i>	<i>28</i>
3.5.4	<i>Evolution de la règle concernant l’habitat mobile.....</i>	<i>29</i>
3.5.5	<i>Evolution de la règle concernant les logements de fonction des exploitants agricoles</i>	<i>29</i>
3.5.6	<i>Evolution de la règle concernant le traitement des espaces libres</i>	<i>32</i>
3.5.7	<i>incidences sur l’environnement des ajustements apportés au règlement écrit</i>	<i>32</i>
3.6	BILAN DU SURFACES	33
4	LIEN AVEC LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU.....	33

5	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	34
5.1	APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES	34
5.2	CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	35
6	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE.....	35
6.1	SRADDET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE.....	35
6.2	SDAGE LOIRE BRETAGNE	37
6.3	SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE.....	37
6.4	PGRI LOIRE-BRETAGNE.....	37
6.5	PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMPA	37

1 CONTENU DU DOSSIER

La présente **Notice de présentation** (à annexer au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée) comprend :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.
- Une section spécifique présentant les objets de la procédure (éléments de contexte, évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires, analyse des incidences de l'évolution sur l'environnement) ;
- Le lien entre la présente procédure et le PADD ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement, dans une logique d'incidences cumulées ;
- L'articulation de la Modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées).

NB : les évolutions des pièces réglementaires sont présentées directement dans le présent dossier. Au moment de l'Approbation, ces évolutions seront reprises afin de générer des pièces réglementaires dans une version définitive.

2 PREAMBULE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La Commune de Vair-sur-Loire présente une superficie totale de 51,73 km². Elle est née de la fusion, au 1^{er} janvier 2016, des communes de Saint-Herblon et Anetz.

Les 4828 habitants (Insee 2021) résidant sur le territoire communal se trouvent principalement sur les bourgs historiques de Saint-Herblon et Anetz.

La commune de Vair-sur-Loire, dans le département de Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à une dizaine de kilomètres d'Ancenis, et à une cinquantaine de kilomètres de Nantes.

La commune de Vair-sur-Loire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une Modification simplifiée n°1 (approuvée le 7 juin 2021) et d'une Mise à jour des annexes (arrêté de mis à jour en date du 16 juin 2023).

Après environ 5 ans de mise en application, la Commune de Vair-sur Loire souhaite faire évoluer son PLU.

2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

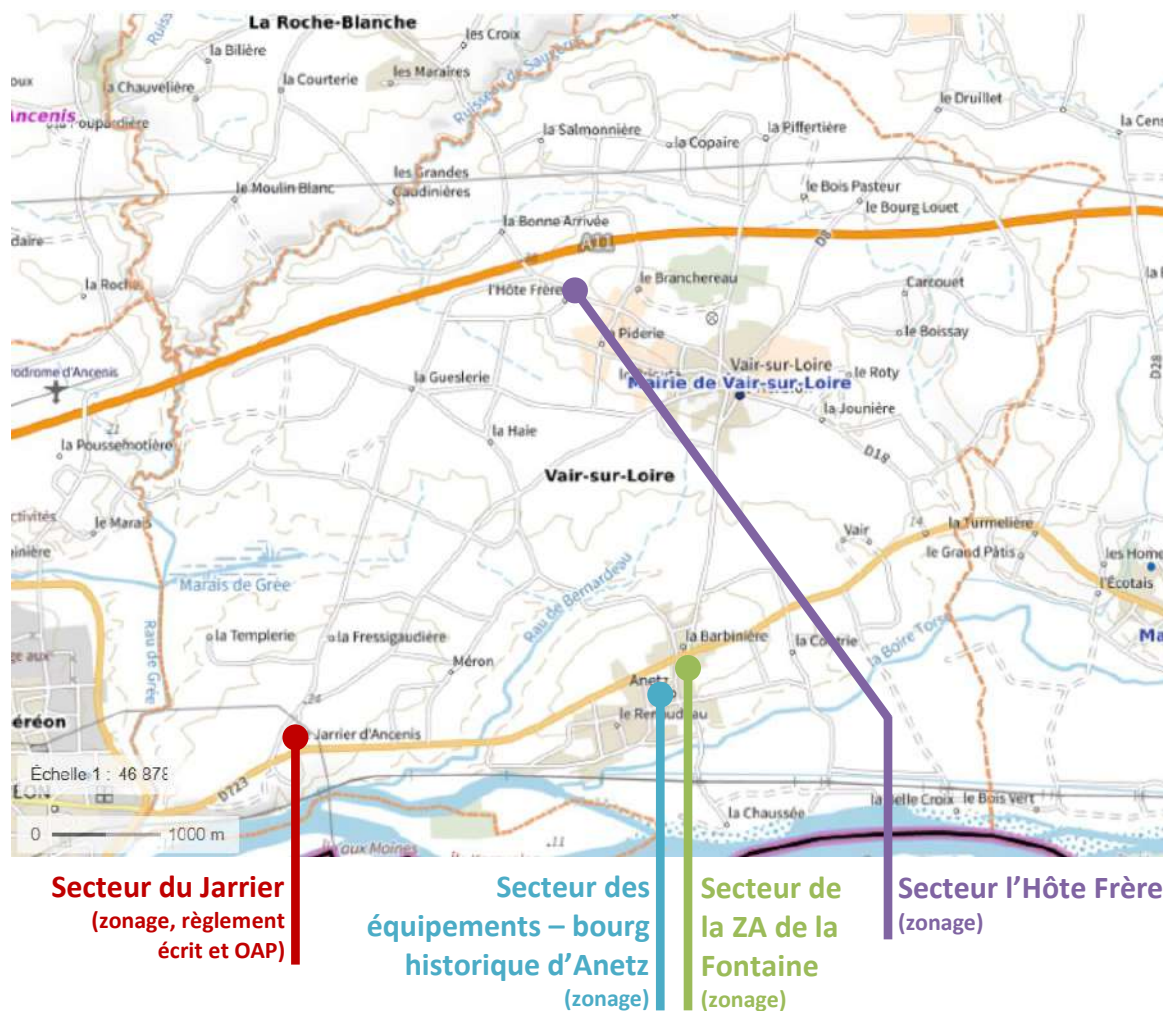
- Au niveau du secteur du Jarrier :
 - Ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation économique, sur des terrains déjà occupés par des activités économiques (passage d'une zone 2AUe à une zone 1AUe), avec mise en place d'une OAP ;

- Suppression d'un emplacement réservé ;
- Ajustement du règlement écrit de la zone 1AUe.
- Au niveau du secteur de la ZA de la Fontaine :
 - Suppression d'un périmètre d'attente ;
 - Suppression d'un emplacement réservé.
- Au niveau du bourg historique d'Anetz (secteur des équipements) :
 - Suppression d'un emplacement réservé ;
 - Agrandissement d'un emplacement réservé et modification de son objet.
- Au niveau du secteur de l'Hôte Frère :
 - Rectification d'une erreur matérielle au niveau d'une zone Av.

La présente Modification vise également à faire évoluer le règlement écrit sur les points suivants :

- Actualisation des intitulés et définitions des destinations et sous-destinations ;
- Correction de la formule de calcul relative au taux d'imperméabilisation ;
- Ajustement du titre du chapitre relatif au stationnement ;
- Evolution de la règle concernant l'habitat mobile ;
- Evolution de la règle concernant les logements de fonction des exploitants agricoles ;
- Evolution de la règle concernant le traitement des espaces libres.

Localisation des secteurs concernés par la Modification au titre du règlement graphique (zonage) et des OAP



Source : Géoportail

2.3 LA PROCEDURE

2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».*

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».*

Il s'agit d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

Enfin, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

En ce sens, une délibération a été prise par le Conseil Municipal le 04 novembre 2024. **Les éléments de justification intégrés dans cette délibération sont repris dans le présent dossier.**

2.3.2 REMARQUE CONCERNANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Vair-sur Loire est concerné par des **sites Natura 2000**.

Dans ce cas de figure, l'article R.104-12 stipule que (extrait) :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :






[...]

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

[...] »

De ce fait, la modification du PLU de Vair-sur Loire est soumise à examen « au cas par cas *ad hoc* ». Elle fait donc l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale, qui dispose d'un délai de 2 mois pour signaler si la présente procédure est soumise à Évaluation environnementale.

2.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Démarche	Procédure
<p>Engagement de la procédure Montage du dossier Examen au cas par cas</p> 	<p><u>L153-38 du Code de l'Urbanisme</u> Délibération du Conseil Municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation et exposant les évolutions envisagées <u>R.104-12 du Code de l'Urbanisme</u> Saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas</p>
<p>Dossier prêt à être présenté pour Consultations et Enquête publique</p> 	/
<p>Consultation des Personnes Publiques Associées,</p> 	<p><u>L153-40 du Code de l'Urbanisme</u> Notification du dossier aux PPA (consultation PPA)</p>
<p>Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur)</p> 	<p><u>L153-41 du Code de l'Urbanisme</u> Enquête publique</p>
<p>Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA et des résultats de l'enquête publique</p> 	<p><u>L153-43 du Code de l'Urbanisme</u></p>
<p>Finalisation de la procédure : validation du dossier</p>	<p><u>L153-44 du Code de l'Urbanisme</u> Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Modification du PLU</p>

3 PORTÉE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les évolutions sont présentées ci-après. Elles sont regroupées par objets de la Modification.

Les éléments qui suivent reprennent les différents objets de la Modification. Pour chaque objet, on retrouve :

- Une présentation proportionnée des éléments de contexte ;
- Un exposé des évolutions à apporter aux pièces réglementaires ;
- Une analyse des incidences sur l'environnement, sachant qu'une section dédiée du présent dossier porte sur une approche en termes d'incidences cumulées (cf. section 5).

3.1 LE SECTEUR DU JARRIER

3.1.1 CONTEXTE GENERAL

Le PLU de 2019 a identifié, le long de la RD723, une zone 2AUe à vocation économique. Au sein de cette zone 2AUe, on distingue le secteur du Jarrier (extrémité ouest) et le secteur des Merceries (large partie est). Si le secteur des Merceries n'est actuellement pas urbanisé, le secteur du Jarrier présente des activités économiques existantes (constructions et installations) :

- L'hôtel de la Loire (en pointillés jaune sur la carte ci-dessous)
- L'entreprise Bodet (en pointillés violets)
- L'auto-école Vincent (en pointillés roses)

En outre, entre ces entreprises, l'entreprise Dupin a un projet de construction (en pointillés bleus).

Le secteur du Jarrier



Source : www.geoportail.gouv.fr

L'évolution des entreprises est actuellement très limitée au regard du zonage 2AUe : en effet, le règlement écrit précise que les « constructions existantes ayant les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » » peuvent faire l'objet d'extensions mesurées et d'annexes « à condition que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension des bâtiments existants + extension/création d'annexe(s) liées à l'activité existante) ne dépasse pas 60 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU ».

Pour autant, la densification du secteur du Jarrier par des bâtiments à vocation économique ne viendrait pas grever les potentialités d'urbanisation de la zone 2AUe dans son ensemble, et en particulier de la très grande partie de la zone située plus à l'est (secteur des Merceries). En ce sens, la Commune envisage l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Jarrier, avec le passage en zone 1AUe de la partie occupée par les activités économiques existantes, ainsi que la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et l'ajustement du règlement écrit.

3.1.1.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

Le périmètre concerné par la présente Modification étant occupé par des activités existantes, il ne présente pas d'enjeux agricoles particuliers.

3.1.1.2 ENJEUX PAYSAGERS

Au regard de la localisation de la zone 2AUe le long de la RD723, son urbanisation présente des enjeux paysagers. Toutefois, sur le secteur du Jarrier, les activités sont déjà existantes, si bien que les enjeux sont relativement faibles. Ceux-ci sont d'autant plus limités qu'une marge de recul s'applique par rapport à l'axe de la RD723, pour autant que ces dispositions soient transposées dans le règlement de la zone 1AUe : « 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 723 – Cette distance est portée à 75 mètres sur les secteurs non urbanisés » (cf. règlement de la zone 2AUe).

Le long des RD19 et RD112, les enjeux sont également limités par le règlement écrit, qui fixe un recul de « 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ».

3.1.1.3 ENJEUX ECOLOGIQUES

Le secteur du Jarrier se situe à environ 450 mètres au nord et 875 mètres à l'est des sites Natura suivants :

- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5212002 Directive Oiseaux ;
- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5200622 Directive Habitats.

Le secteur du Jarrier est quasi-intégralement occupé par des activités économiques. Ainsi, on peut estimer que les enjeux écologiques sont non significatifs.

3.1.1.4 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le secteur du Jarrier n'étant pas raccordé à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées est assuré par des dispositifs autonomes. Il convient de relever que l'ouverture à l'urbanisation concerne essentiellement un secteur occupé par des entreprises existantes, et que le foncier encore disponible sera occupé par une nouvelle entreprise qui devra nécessairement disposer d'un système de traitement des eaux usées conforme.

3.1.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

Sur le secteur du Jarrier, il s'agit de procéder à une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe. Plus précisément, il s'agit d'une part de **faire passer une partie de la zone 2AUe en zone 1AUe**, et d'autre part de **créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée** (obligatoire pour toute zone 1AU).

Les extraits cartographiques présentés en page suivantes permettent à la fois de repérer précisément le périmètre concerné et de présenter l'OAP mise en place. Ils permettent de constater que l'ouverture à l'urbanisation porte **uniquement sur le secteur déjà urbanisé du Jarrier correspondant à l'extrémité ouest de la zone 2AUe, uniquement dans sa partie concernée par la présence d'activités existantes** (le secteur d'habitat adjacent étant exclu au regard de l'orientation vers une vocation économique pour toute la zone 2AUe à terme), **et non sur la totalité de la zone 2AUe**.

De manière complémentaire, il s'agit de **retirer l'emplacement réservé n°24**, sa localisation n'étant plus adéquate au regard des projets des entreprises existantes sur le Jarrier. De plus, le Département a indiqué que l'accès à la zone des Merceries se ferait plutôt un peu plus au nord, au carrefour des RD19 et RD112.

Le règlement existant présente déjà un règlement pour les zones 1AUe, qui s'appliquera alors également au secteur du Jarrier ainsi classé. **Seuls deux ajustements sont intégrés au règlement de la zone 1AUe.**

Le premier ajustement vise à intégrer la marge de recul applicable dans le règlement de la zone 2AUe, de manière à ne pas réduire cette marge dans le cadre de la présente procédure (une réduction de la marge de recul impliquerait une procédure de Révision allégée ou de Révision générale). A cet égard, l'article 3.2 / section 3.2.1, du règlement de la zone 1AUe est complété de la manière suivante (ajouts en couleur **bleue**) :

1AUe – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les bâtiments* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies*,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement*.

De plus, au niveau du secteur du Jarrier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- **Le long de la RD 723 : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 723 – Cette distance est portée à 75 mètres sur les secteurs non urbanisés**
- **Le long des RD 112 et RD 19 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

[...]

Dans la mesure où le Jarrier constitue un secteur urbanisé, une marge de 50 m s'applique.

Le second ajustement vise à tenir compte de la nature des activités existantes, et en particulier l'hôtel-restaurant. Dans la mesure où il s'agit uniquement de permettre la confortation de cette activité, sans autoriser de création d'une nouvelle activité de même nature en zone 1AUe (notamment sur le Jarrier), les articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUe sont ajustés à la marge (évolutions en **bleu**) :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUE – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites, les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes

- « Exploitation agricole ou forestière »*,
- « Habitation »*,
- « Restauration »*, **sauf exceptions mentionnées à l'article 2**
- « Hébergement hôtelier et touristique »*, **sauf exceptions mentionnées à l'article 2**
- « Cinéma »*
- « Salle d'art et de spectacles »*
- « Equipements sportifs »*
- « Artisanat et commerce de détail »* et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »* sauf celles accessoires à une activité industrielle ou artisanale dans les conditions définies à l'article 2,

Sont également interdit le **changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUE – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1AUE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUE – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions*** ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »*, « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »*, « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »* et « autres équipements recevant du public »*aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
 - o qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.

- « Artisanat et Commerce de détail »* et « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »* à condition :

o qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom*...);

o qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante*, dans la limite de 30 % de la surface de plancher* du bâtiment d'activité existant* initialement (avant extension*).

Sont admises les constructions ayant les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- « Restauration »*, s'il s'agit de la confortation d'une activité existante
- « Hébergement hôtelier et touristique »*, s'il s'agit de la confortation d'une activité existante

1AUe – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière, dès lors que ladite activité comprend aussi bien la vente que la réparation de véhicules, à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Extrait du zonage

En pointillés blancs, la partie déjà urbanisée avec présence d'activité économique, à basculer d'une zone 2AUe à une zone 1AUe. L'OAP à créer repose sur le même périmètre.

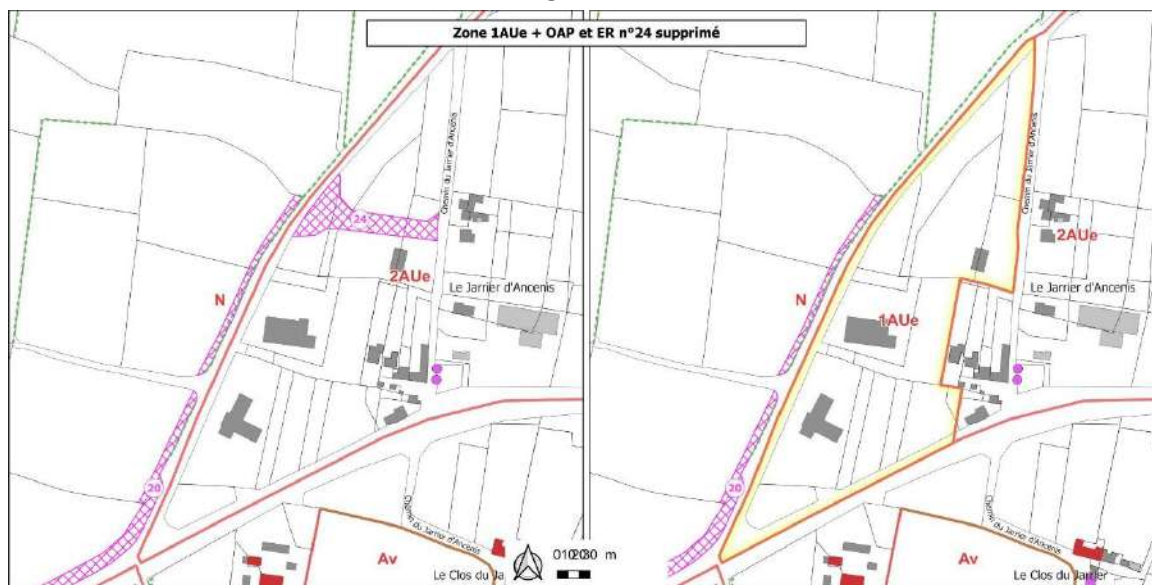
En trait blanc continu, l'emplacement réservé n°24 à supprimer.





Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE SECTEUR DU JARRIER, A VOCATION ECONOMIQUE

Chiffres clés :

- 4.94 ha dédiés à l'activité économique

LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Sur le site du Jarrier, déjà occupé par plusieurs activités économiques, il s'agit d'encadrer les modalités d'aménagement.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

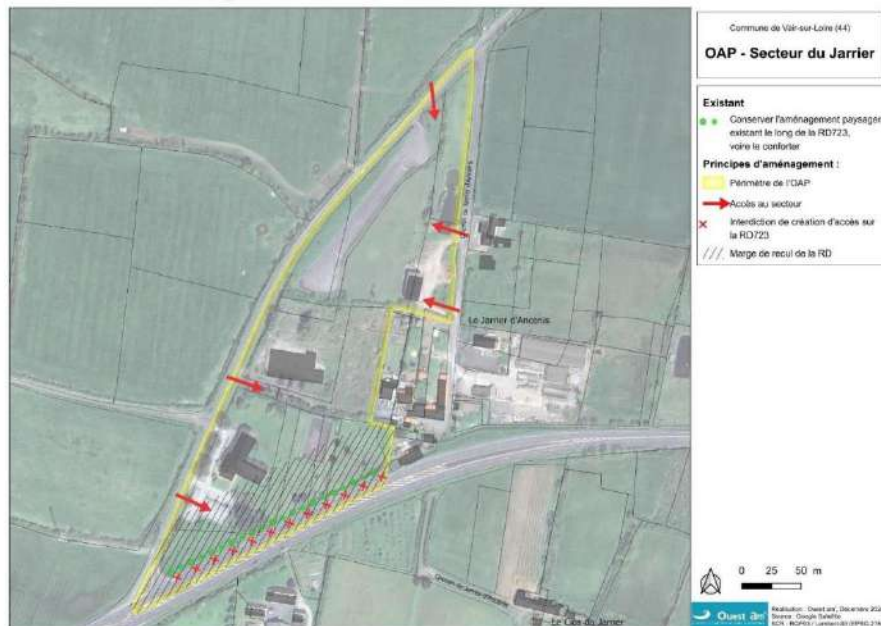
- Permettre le développement des entreprises existantes et l'optimisation du périmètre par l'accueil de nouvelles entreprises.

Mobilité et connexions urbaines

- Maintenir les accès permettant de conforter et densifier le périmètre ;
- Interdire les créations d'accès sur la RD723.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver l'aménagement paysager existant le long de la RD723 (notamment au niveau de l'hôtel de la Loire), voire le conforter ;
- Maintenir la marge de recul vis-à-vis de la RD723.



L'ouverture à l'urbanisation doit être justifiée au regard de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit d'exposer « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». En ce sens, le Conseil Municipal a pris une délibération en date du 04 novembre 2024.

Concernant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, il convient de relever que cette ouverture à l'urbanisation est particulière : elle vise à permettre la confortation d'activités existantes et la densification du secteur du Jarrier. **A cet égard, il apparaît que l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées n'apporterait pas d'éléments qui contreviendrait à cette ouverture à l'urbanisation, quand bien même ces capacités d'urbanisation seraient importantes.**

En l'occurrence, on peut préciser que :

- Sur la ZA située sur le bourg d'Anetz, les capacités de densification sont inexistantes (le seul espace disponible étant concerné par le projet économique mentionné dans le cadre de l'évolution de la ZA de la Fontaine, cf. évolution présentée ci-après en section 3.3) ;
- Sur la ZA située sur le bourg de Saint-Herblon, quelques parcelles pourraient faire l'objet d'une densification (un périmètre d'environ 1500 m², un périmètre d'environ 1800 m², un périmètre d'environ 7700 m² et un périmètre d'environ 6800 m²). Toutefois, il s'agit de parcelles appartenant à des entreprises déjà implantées sur site, si bien que la capacité de mobilisation de ce foncier s'avère complexe.

Ces éléments, et surtout le fait qu'il s'agit en particulier de permettre la confortation d'entreprises déjà existantes sur le secteur du Jarrier, conduisent à considérer que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se justifie parfaitement d'un point de vue foncier.

S'agissant de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, il convient de relever que la confortation des activités existantes et la densification de la zone ne pose pas de difficulté particulière du point de vue des accès (accès par le nord et l'ouest, via la route dite du « Jarrier d'Ancenis »).

L'absence de l'assainissement collectif nécessitera le recours à l'assainissement autonome, sachant que les entreprises en place sont déjà concernées à ce titre.

3.1.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évolution vise à prendre en compte les activités existantes sur le secteur du Jarrier, sans impact sur l'agriculture ou sur les milieux naturels. La capacité de densification reste modeste, et là aussi sans impacts significatifs sur l'agriculture, sur les milieux naturels, ou encore sur les paysages (espace enserré au sein des entreprises déjà existantes ; maintien de la marge de recul vis-à-vis des RD723, RD19 et RD112 par la transposition de la règle de la zone 2AUe dans le règlement de la zone 1AUe, impliquant la non-constructibilité au contact de ces axes départementaux).

Ainsi, les incidences de cette évolution sur l'environnement peuvent être considérées comme non notables.

3.2 LE SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE

3.2.1 CONTEXTE GENERAL

La ZA de la Fontaine se trouve sur le bourg historique d'Anetz, en limite nord-est. Il est classé en zone Ue au PLU de 2019. La Modification du PLU concerne la partie de ce secteur, qui est notamment concerné par un périmètre d'attente de projet en vertu de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre recouvre à la fois plusieurs entreprises et un secteur à vocation économique localisé en cœur d'îlot.

Le rapport de présentation du PLU approuvé précise le motif d'identification de ce périmètre : *« En concertation avec la commune, la COMPA qui possède la compétence développement économique souhaite menée une étude sur les possibilités de densification de ce secteur afin de permettre le développement des entreprises en place, optimiser le foncier économique et limiter les extensions urbaines. »*.

En lien avec ces objectifs, l'implantation d'une entreprise est envisagée sur ce cœur d'îlot (Permis d'Aménager en cours d'instruction) ; elle ne sera toutefois possible qu'avec la levée du périmètre d'attente de projet, au regard des règles attachées à ce périmètre.

3.2.1.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

Le périmètre concerné par la présente Modification étant occupé par des activités existantes, il ne présente pas d'enjeux agricoles particuliers.

3.2.1.2 ENJEUX ECOLOGIQUES

La ZA de la Fontaine se situe à un peu plus de 500 mètres au nord des sites Natura suivants :

- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5212002 Directive Oiseaux ;
- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5200622 Directive Habitats.

La ZA se trouve enserrée dans le bourg historique d'Anetz, à l'opposé du site Natura 2000 par rapport au bourg. De surcroît, l'espace est quasi-intégralement occupé par des activités économiques. Ainsi, on peut estimer que les enjeux écologiques sont non significatifs.

3.2.1.3 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La ZA de la Fontaine est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La station d'épuration est conforme en équipement et performance, et en capacité suffisante (charge de 1848 EH en entrée en 2022, pour une capacité nominale de 4600 EH).

3.2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

Deux évolutions sont envisagées sur la ZA de la Fontaine.

D'une part, **il s'agit de supprimer le périmètre d'attente de projet identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**, pour deux raisons :

- Un motif de régularisation : ce type de périmètre présente une validité de 5 ans à compter de l'Approbation du PLU, qui est intervenue le 16 décembre 2019. Il est donc caduc, et sa suppression permet de clarifier cet état de fait.
- Un motif de projet : un projet économique est en cours d'élaboration (Permis d'Aménager déposé et en cours d'instruction), si bien qu'indépendamment du motif de régularisation du périmètre d'attente de projet, ce périmètre ne présente plus d'intérêt.

D'autre part, au sein de la zone Ue, un emplacement réservé n°21 a été identifié au PLU de 2019 : il visait le désenclavement du cœur d'îlot classé en zone Ue. Cet emplacement réservé n'a plus de raison d'être, dans la mesure où la question de l'accès à ce cœur d'îlot a été résolue par ailleurs (accès prévu par l'impasse de la Fontaine). **Il s'agit donc de supprimer l'emplacement réservé n°21.**

Extrait du zonage

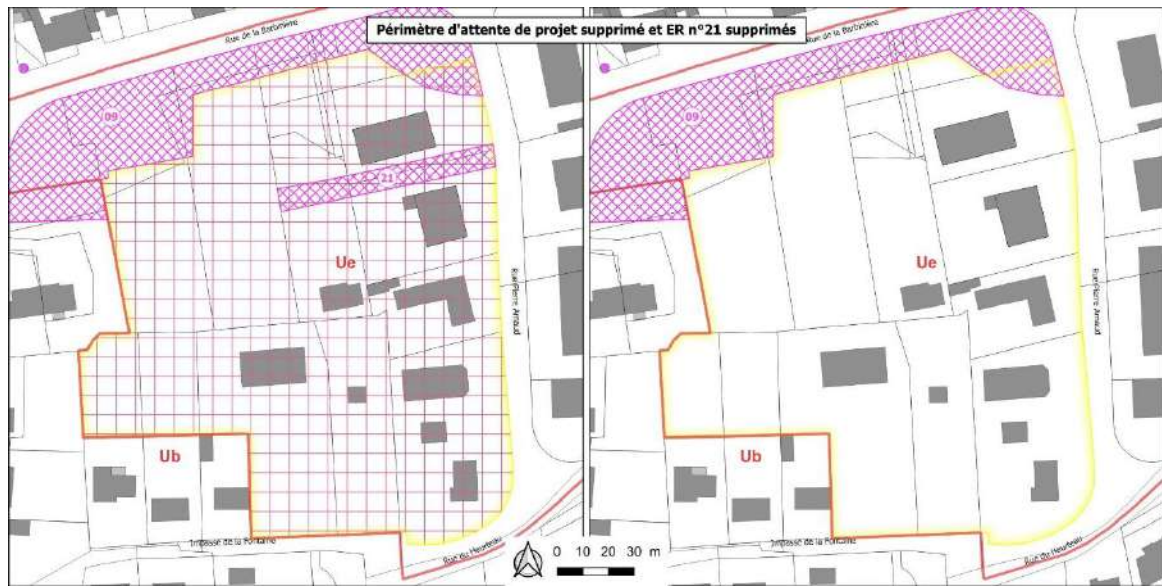
En hachures violettes et entouré en pointillés blancs, le périmètre d'attente de projet à supprimer. En blanc, l'ER n°21 à supprimer.



Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.



3.2.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions envisagées ne présentent aucune d'incidence sur l'environnement.

3.3 LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D'ANETZ

3.3.1 CONTEXTE GENERAL

Sur le bourg d'Anetz, des équipements sont concentrés autour des terrains de sport. Dans une logique de confortation du pôle d'équipements, le PLU de 2019 a identifié des emplacements réservés.

3.3.2 EVOLUTION ENVISAGEE

L'emplacement réservé n°1, localisé près de la bibliothèque, a fait l'objet d'une acquisition par la Commune : il n'a donc plus d'intérêt. **Il s'agit donc de supprimer l'emplacement réservé n°1.**

Par ailleurs, **l'emplacement réservé n°6**, localisé au niveau de l'impasse des Sports, est actuellement dénommé « élargissement de voie ». A ce niveau, il s'agit de :

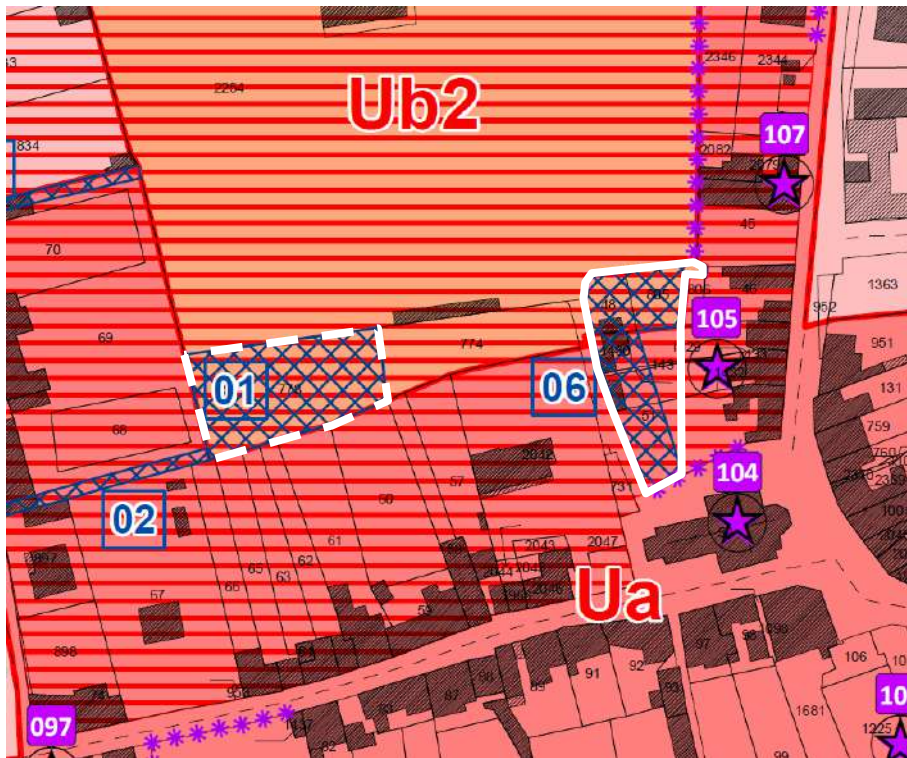
- D'élargir cet emplacement réservé sur une partie des parcelles 1429-1431-1432-51 ;
- De modifier son objet en « élargissement de voie et constructions ».

Cette seconde évolution s'inscrit dans le cadre du Plan-guide réalisé par la Commune.

Extrait du zonage

En pointillés blancs, à gauche : périmètre de l’ER n°1 à supprimer.

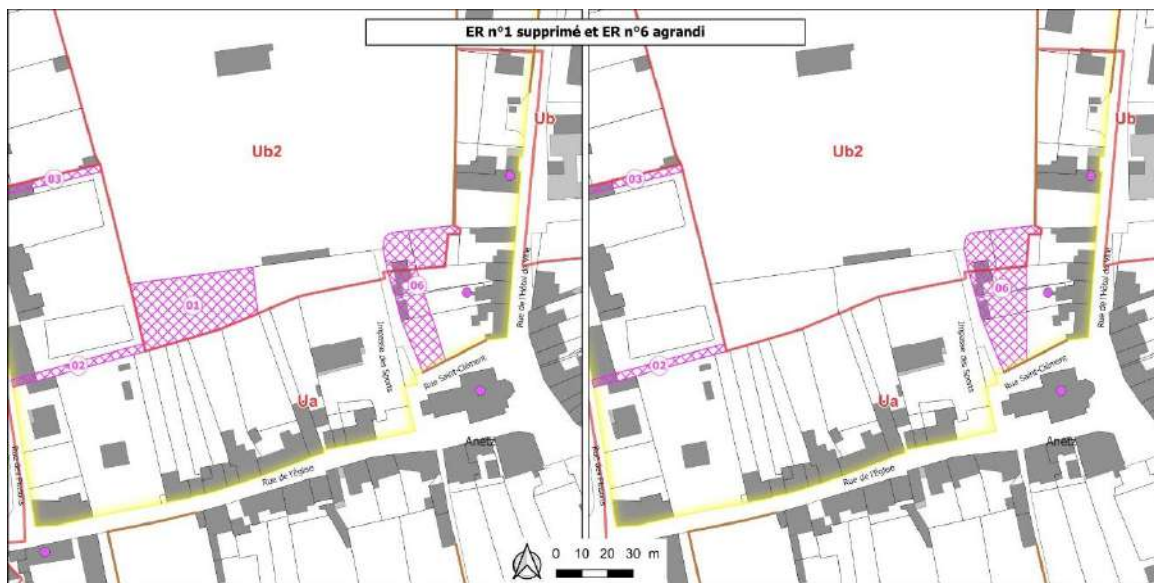
En trait continu blanc, à droite : nouveau périmètre de l’ER n°6.



Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.



3.3.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évolution envisagée ne présente aucune d'incidence sur l'environnement.

3.4 LE SECTEUR DE L'HÔTE FRÈRE

3.4.1 CONTEXTE GENERAL

Le secteur de l'Hôte Frère correspond à un écart résidentiel, localisé au nord-ouest du bourg de Saint-Herblon. Il est essentiellement classé en zone A, et est bordé par un secteur Av (secteur agricole à vocation viticole) en frange est.

3.4.2 EVOLUTION ENVISAGEE

La délimitation entre la zone A et le secteur Av présente une erreur matérielle : en effet, deux parcelles auraient dû être classées en zone A au PLU de 2019, sur la base de leur occupation des sols, ainsi que le démontrent les photographies aériennes ci-dessous. Ces parcelles correspondant à un jardin particulier.

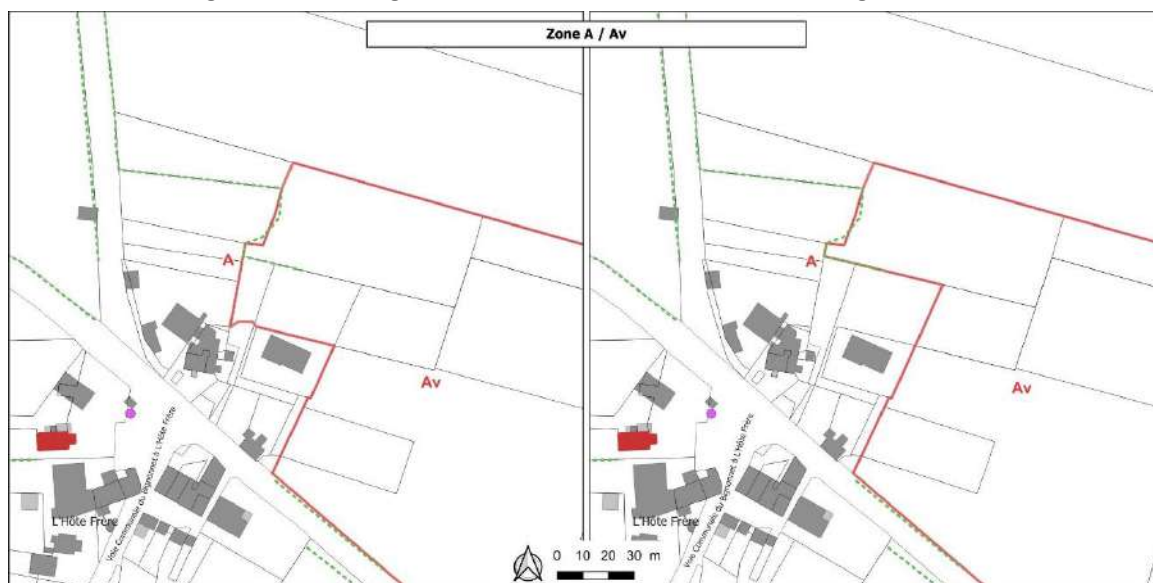


Source : www.geoportail.gouv.fr

L'évolution de la limite entre la zone A et le secteur Av a fait l'objet d'une consultation préalable avec l'INAO, qui a confirmé que ce foncier n'a plus de vocation viticole : l'évolution est donc envisageable.

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.



3.4.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans la mesure où il s'agit de rectifier une erreur matérielle, l'évolution envisagée ne présente aucune d'incidence sur l'environnement.

3.5 LES AJUSTEMENTS AU REGLEMENT ECRIT

3.5.1 ACTUALISATION DES INTITULES ET DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. A cet égard, l'objectif est :

- D'actualiser l'intitulé de certaines destinations et sous-destinations (dans le lexique comme dans le corps du règlement écrit) ;
- D'actualiser les définitions comprises dans le lexique du règlement écrit.

Cette actualisation implique également d'insérer, dans le corps de règlement, la nouvelle sous-destination « lieux de culte » qui était antérieurement comprise dans la sous-destination « Autres équipements recevant du public ». De ce fait, cette insertion se fait dans chaque zone du PLU en concordance avec les règles actuelles concernant la sous-destination « Autres équipements recevant du public », afin de ne pas modifier la portée du règlement écrit.

Par rapport au règlement actuel, seule la nouvelle sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » prévue par l'arrêté du 22 mars 2023 ne fait pas l'objet d'une insertion dans le règlement écrit : en effet, l'enjeu n'est pas significatif sur le territoire communal.

Intitulé des destinations et sous-destinations à actualiser	
Ancien intitulé (avec mention des éléments supprimés)	Nouvel intitulé (avec mention des éléments ajoutés)
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres activités des secteurs primaire , secondaire ou tertiaire

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
<p>EXPLOITATION AGRICOLE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.</p>	<p>EXPLOITATION AGRICOLE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.</p>

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
<p>ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.</p> <p>Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.</p>	<p>ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.</p> <p>Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.</p>
<p>RESTAURATION : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>RESTAURATION : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
<p>ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>ACTIVITES DE SERVICES AVEC L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</p>
<p>LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
<p>AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
/	<p>LIEUX DE CULTE : Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
<p>INDUSTRIE : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.</p>	<p>INDUSTRIE : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.</p>
<p>ENTREPOT : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.</p>	<p>ENTREPOT : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.</p>

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
BUREAU : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.	BUREAU : cette sous-destination recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public , destinées notamment aux activités de direction, de communication et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées . C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.

3.5.2 CORRECTION DE LA FORMULE DE CALCUL RELATIVE AU TAUX D'IMPERMEABILISATION

Dans les Dispositions générales du règlement écrit, le chapitre 4 relatif aux obligations en matière de surfaces non imperméabilisées présente un calcul, qui vise à déterminer le taux d'imperméabilisation (Ti).

Le service instructeur de la COMPA a relevé que la formule présente une coquille. Dans le règlement du PLU, la formule est ainsi présentée :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Il s'agit de la faire évoluer en retirant le « non » :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

3.5.3 AJUSTEMENT DU TITRE DU CHAPITRE RELATIF AU STATIONNEMENT

Dans les Dispositions générales du règlement écrit, le chapitre 5 relatif au stationnement est intitulé « OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU ». Or, il porte non seulement sur les zones U et AU, mais aussi sur les zones A et N.

Il s'agit donc de le renommer : « **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS** ».

3.5.4 EVOLUTION DE LA REGLE CONCERNANT L'HABITAT MOBILE

Le règlement écrit actuel interdit les résidences mobiles constituant l'habitat permanente de leurs utilisateurs, en particulier dans les zones urbaines à vocation résidentielle. Or, le Code de l'Urbanisme pose le principe de satisfaction des besoins de l'ensemble des modes d'habitat sans discrimination (article L.101-2). Par conséquent, l'interdiction des résidences mobiles dans l'ensemble des zones constructibles doit faire l'objet d'un ajustement, d'autant plus lorsque la destination « habitation » y est autorisée.

Ainsi, il s'agit de modifier les articles 1.2 des zones U et AU à vocation résidentielle, de la manière suivante (évolution en **bleu**) :

1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur **ou pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanente de leurs utilisateurs**,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Cette évolution concerne précisément les zones Ua, Ub et 1AU.

3.5.5 EVOLUTION DE LA REGLE CONCERNANT LES LOGEMENTS DE FONCTION DES EXPLOITANTS AGRICOLES

Dans le règlement écrit relatif à la zone agricole A, des dispositions spécifiques réglementent les modalités d'implantation des logements de fonction agricoles.

Concernant l'implantation du logement de fonction à proximité des bâtiments de l'exploitation, le service instructeur de la COMPA a relevé une incohérence entre le texte du règlement écrit et le schéma qui l'accompagne : le texte fixe une implantation du bâtiment « à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation », tandis que le schéma propose un « périmètre de 50 mètres maximum autour des bâtiments principaux » et mentionne le principe d'une construction « à moins de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ». Il s'agit de rectifier cette incohérence en modifiant la légende du schéma, de manière à préciser que les 50 mètres s'appliquent non comme un périmètre dans lequel doit se trouver le logement de fonction, mais **de façade à façade** entre le bâti agricole et le logement de fonction.

Complémentaire, concernant l'implantation du logement de fonction en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, la règle d'une « bande de constructibilité de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement » des voies et emprises publiques apparaît restrictive en cas d'élément protégé localisé le long des voies et emprises publiques. Il s'agit d'ajuster la règle en permettant également une implantation dans une bande de constructibilité « élargie à 30 mètres en cas d'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, présent à proximité de l'alignement ». Cet ajustement est à apporter tant au corps du règlement écrit qu'au schéma.

Le texte du règlement écrit est modifié de la manière suivante :

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

[...]

Dans la zone A et les secteurs Ae et Ah

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

[...]

✓ lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- habitations* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le **changement de destination* et l'extension* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole*** (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,

o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

o en cas de nouveaux bâtiments*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;

▪ en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;

▪ en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement. **Cette bande est élargie à 30 mètres maximum en cas d'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, présent à proximité de l'alignement.**

o en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;

o qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par exploitant agricole ; pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

Le schéma du règlement écrit est modifié de la manière suivante :

Schéma avant modification

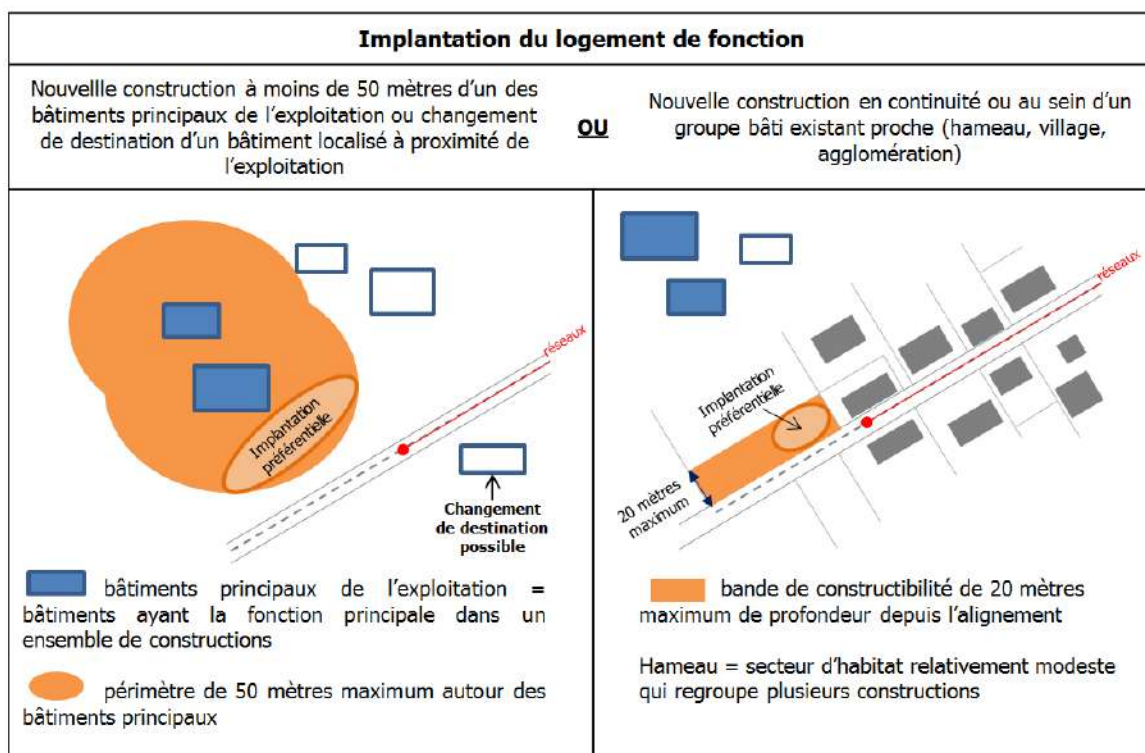
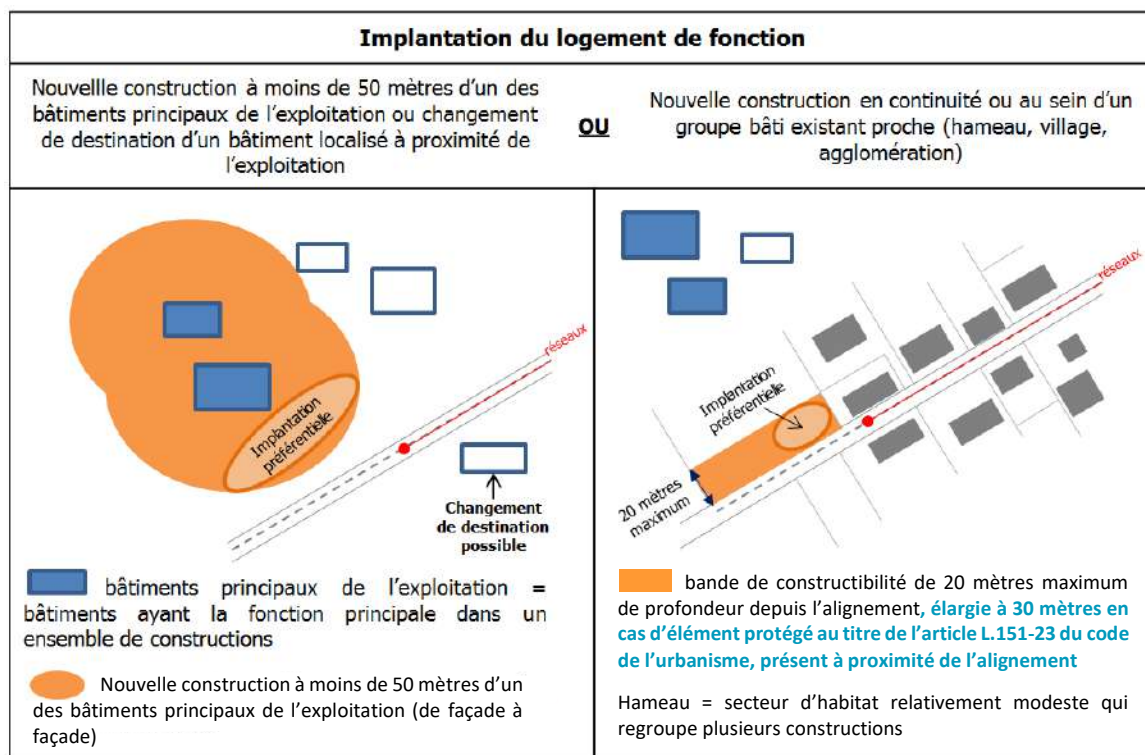


Schéma après modification



3.5.6 EVOLUTION DE LA REGLE CONCERNANT LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Dans le règlement écrit, l'article 5.1 des zones A et N présente des dispositions particulières concernant le traitement des espaces libres, en particulier concernant les eaux pluviales, et plus spécifiquement concernant la limitation de l'imperméabilisation.

Suite à une décision récente d'annulation du Tribunal Administratif sur une autorisation du droit des sols prise par une commune de la COMPA, disposant de dispositions similaires, il s'agit d'ajuster le règlement écrit :

- En précisant que la règle s'applique aux circulations « hors voiries communes » ;
- En précisant que la règle s'applique à l'échelle de l'aire de stationnement « privative », et ne concerne donc pas les aires de stationnement collectives.

Le règlement écrit des zones A et N évoluerait donc de la manière suivante, au niveau de l'article 5.1 (évolutions en **bleu**) :

« Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, **hors voiries communes**, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement **privative**, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre /pierres ... »

3.5.7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES AJUSTEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT

Les ajustements apportés au règlement écrit ne présentent pas d'incidences significatives sur l'environnement.

3.6 BILAN DU SURFACES

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les évolutions de zonage liées à la présente procédure :

	Avant Modification	Après Modification	Différentiel
ZONES URBAINES	189,37	189,37	0,00
Ua	6,95	6,95	0,00
Ub	136,43	136,43	0,00
Ub1	3,73	3,73	0,00
Ub2	2,21	2,21	0,00
Ue	30,96	30,96	0,00
Uf	9,09	9,09	0,00
ZONES A URBANISER	64,79	64,79	0,00
1AU	6,76	6,76	0,00
1AUe	0,62	5,56	4,94
2AU	6,98	6,98	0,00
2AUe	50,43	45,49	-4,94
ZONES AGRICOLES	2 971,40	2 971,40	0,00
A	2 838,39	2 838,50	0,11
Ae	1,58	1,58	0,00
Ah	9,34	9,34	0,00
Av	122,09	121,98	-0,11
ZONES NATURELLES	1 700,07	1 700,07	0,00
N	741,32	741,32	0,00
Ne	0,16	0,16	0,00
Ne1	2,69	2,69	0,00
Nf	43,30	43,30	0,00
Ni	2,93	2,93	0,00
Ni1	4,33	4,33	0,00
Nn	904,71	904,71	0,00
Ns	0,63	0,63	0,00
TOTAL	4 925,62	4 925,62	0,00

Il permet de constater que la Modification ne bouleverse pas les équilibres du PLU.

4 LIEN AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU.

A cet égard, on peut en particulier relever que le PADD prévoit explicitement d'« intégrer le site d'activité du Jarrier dans l'aménagement de la zone d'activités des Merceries pour permettre le développement des entreprises installées sur le site » (cf. objectif 2 de l'orientation 2 du PADD). L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Jarrier vise à permettre ce développement.

5 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

L'analyse des incidences sur l'environnement a été menée par objets de la Modification, au fur et à mesure de leur présentation (cf. section 3). Le tableau suivant synthétise l'analyse qui a été opérée, de manière à formuler une évaluation globale (dans une logique d'incidences cumulées).

Thématiques	Modalités d'intégration dans le cadre de la Modification du PLU
Sols & sous-sols / réduction de la consommation d'espace	Absence d'enjeu : le périmètre à ouvrir à l'urbanisation correspond à un périmètre déjà occupé par des activités économiques existantes, tandis que les autres objets de la procédure ne présentent pas d'enjeu à ce titre.
Sols & sous-sols / impacts sur l'agriculture	Absence d'enjeu.
Milieux naturels & biodiversité	Absence d'enjeu.
Cycle de l'eau	Absence d'incidences au plan de l'assainissement des eaux usées et de la capacité en eau potable, impliquant l'absence de mesures d'évitement-réduction-compensation.
Paysages & patrimoine	Absence d'enjeu, notamment en lien avec le maintien des règles de recul vis-à-vis du réseau départemental sur le secteur à ouvrir à l'urbanisation (les autres objets ne présentant pas d'enjeu à ce titre).
Qualité de l'air	Absence d'enjeu.
Emissions de GES	Absence d'enjeu.
Energie	Absence d'enjeu.
Déchets	Absence d'enjeu.
Risques naturels	Absence d'enjeu.
Risques technologiques	Absence d'enjeu.
Nuisances sonores	Absence d'enjeu significatif : le périmètre à ouvrir à l'urbanisation correspond à un périmètre déjà occupé par des activités économiques existantes, et est à vocation économique (pas de possibilité de créer de nouveaux logements à proximité de la RD723 notamment).

Dans un raisonnement en termes d'incidences cumulées, on peut considérer que l'évolution du PLU présente ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

5.2 CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure n'entraîne pas d'évolution significative des conclusions relatives à l'analyse des incidences sur l'environnement menée dans le cadre de la Révision générale du PLU approuvée en 2019.

L'analyse des incidences relative à la procédure de Modification peut donc être conclue à ce stade.

6 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

NB : les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien ou des documents supra-communaux plus récents au regard de la date d'Approbation du PLU (16 décembre 2019).

6.1 SRADDET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillesse et croissance de la population
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et leur éventuelle interconnexion avec la présente Modification :

Règles du SRADDET	Interconnexion avec la Modification du PLU
AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
Revitalisation des centralités	Procédure de Modification non concernée.
Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Procédure de Modification non concernée.
Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	Procédure de Modification non concernée.
Gestion économe du foncier	Ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà urbanisé, permettant son optimisation foncière : Modification compatible avec le SRADDET.

Règles du SRADET	Interconnexion avec la Modification du PLU
Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Ajustement formel de la limite entre une zone A et une zone Av : pas d'enjeu de compatibilité.
Aménagement durable des zones d'activités	Ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà urbanisé, permettant son optimisation foncière : Modification compatible avec le SRADET.
Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Commune non concernée.
Couverture numérique complète	Procédure de Modification non concernée.
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	
Déplacements durables et alternatifs	Procédure de Modification non concernée.
Intermodalité logistique	Commune non concernée.
Itinéraires routiers d'intérêt régional	Commune non concernée.
Renforcement des pôles multimodaux	Commune non concernée.
Cohérence et harmonisation des services de transports	Procédure de Modification non concernée.
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	
Atténuation et adaptation au changement climatique	Procédure de Modification non concernée.
Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable	Procédure de Modification non concernée.
Développement des énergies renouvelables et de récupération	Procédure de Modification non concernée.
Lutte contre la pollution de l'air	Procédure de Modification non concernée.
BIODIVERSITÉ, EAU	
Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale	Procédure de Modification non concernée.
Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Procédure de Modification non concernée.
Éviter/Réduire/Compenser	Procédure de Modification non concernée.
Amélioration de la qualité de l'eau	Secteur du Jarrier concerné par l'assainissement non collectif (les entreprises devant disposer d'un système conforme, permettant d'éviter les impacts sur les milieux récepteurs).
Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Procédure de Modification non concernée.
Préservation des zones humides	Procédure de Modification non concernée.
DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE	
Prévention et gestion des déchets	Procédure de Modification non concernée.
Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	Procédure de Modification non concernée.
Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	Procédure de Modification non concernée.
Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	Procédure de Modification non concernée.

6.2 SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La présente procédure de Modification ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du SDAGE.

6.3 SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE

Le comité de bassin Loire-Bretagne a révisé son Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et l'a adopté ainsi que son programme de mesures, le 3 mars 2022, pour les années 2022 à 2027.

La présente procédure de Modification ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du SAGE.

6.4 PGRI LOIRE-BRETAGNE

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022. Il couvre la période 2022-2027.

La présente procédure de Modification ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du PGRI.

6.5 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMPA

Le 28 juin 2023, le Conseil Communautaire de la COMPA a approuvé le PLH du Pays d'Ancenis pour la période 2023-2029.

La présente procédure de Modification ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du PLH.