



**COMMUNE DU CELLIER**  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **RESUME NON TECHNIQUE PIECE 1.2**

APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 17.12.13





## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>I . INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>II . ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
II . A . LE SITE ET LE MILIEU NATUREL : .....	5
II . B . LE CADRE PAYSAGER : .....	5
<b>III . ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>8</b>
III . A . CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN .....	8
III . B . CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT .....	9
III . C . CONSEQUENCES SUR LES ZONES D'IMPORTANCE PARTICULIERE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	10
<b>IV . EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU.....</b>	<b>12</b>
IV . A . EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	12
Protéger les paysages et préserver les continuités écologiques .....	12
Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie .....	12
Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat .....	13
Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du bourg et des villages relais, préserver l'activité agricole et viticole.....	13
Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune .....	14
Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services .....	14
Promouvoir une gestion durable du territoire .....	14
IV . B . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	15
IV . C . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU ZONAGE.....	18
Les zones urbaines : .....	18
Les zones à urbaniser : .....	18
La zone agricole : .....	19
III . A . 4 . La zone naturelle : .....	20
Les emplacements réservés : .....	20
Les espaces boisés classés existants ou à créer : .....	20
Les éléments du paysage à protéger : .....	20
Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue :.....	21
Le bâti d'intérêt architectural et patrimonial :.....	21
Le changement de destination des bâtiments agricoles :.....	21
Tableau des superficies du PLU : .....	22
<b>V . MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES POUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>23</b>
<b>VI . LISTE DES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLU .....</b>	<b>25</b>
<b>VII . METHODE APPLIQUEE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>28</b>

## I . INTRODUCTION

---

L'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale :

1. Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3. Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce résumé non technique est destiné à un large public. Il permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation, ainsi que la méthodologie expliquant la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

## II . ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### II . A . LE SITE ET LE MILIEU NATUREL :

**La topographie** : La commune du Cellier porte sur une aire géographique de 3 559 hectares et s'étend sur environ 7 km du Nord au Sud, et d'Est en Ouest. Elle est marquée par la présence de la Loire au Sud qui, avec ses affluents, constituent le point bas du territoire (2 à 25m). Le point culminant (83m) se situe au Nord-Ouest de la commune sur un vaste plateau agricole et forestier. Le bourg, quant à lui, s'est implanté sur le haut du versant du Val de Loire, à une altitude moyenne de 63 m NGF.

**La géologie et la pédologie, les risques liés à la nature des sols et des sous-sols** : Sur un plan géologique, la commune du Cellier est située sur la partie Sud du Massif Armoricaïn. Elle appartient à un domaine essentiellement cristallin structuré par des failles et cisaillements. Deux types de sols peuvent être rencontrés au Cellier, les sols bruns que l'on rencontre sous forêt feuillue et les rankers que l'on rencontre sur des pentes assez fortes où l'érosion empêche le développement du sol.

La commune du Cellier est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles du fait des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux. Ces variations provoquent des gonflements ou des tassements selon les périodes sèches ou humides.

La commune du Cellier est classée en zone de sismicité 3 : modérée.

**L'hydrographie, la qualité et la gestion des eaux, le risque d'inondation** : La commune du Cellier appartient au bassin versant de la Loire Amont. Elle présente un réseau hydrographique dense, composé, de la Loire, fleuve caractérisé par ses îles et ses bras multiples, de ruisseaux affluents de la Loire, d'étangs et de mares, ponctué de zones humides qui retiennent une partie des eaux en cas de crue et les restituent en période d'assèchement.

La commune ne dispose d'aucun point de captage des eaux souterraines, la ressource en eau potable est assurée principalement par la prise d'eaux superficielles en Loire, un apport complémentaire est possible par un apport d'eau de Nantes Métropole. La gestion des eaux du territoire est planifiée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire. La commune est concernée par le périmètre de protection rapprochée « zone complémentaire » de la prise d'eau potable de Mauves.

Le territoire est concerné par les risques d'inondation, de coulées de boues et de mouvements de terrain liés aux débordements de la Loire (Le PPRI de la Loire Amont fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique).

**La climatologie et la qualité de l'air** : Le Climat de la Loire Atlantique est de type tempéré océanique, les températures sont douces avec une moyenne hivernale de 5°C tandis que les températures estivales atteignent une moyenne de 18°C. Les pluies fréquentes mais rarement très intenses présentent un maximum d'octobre à février. Les vents venant de l'Océan Atlantique contribuent à entretenir une humidité permanente qui se condense sous des formes multiples : rosée, brouillard et brume. L'association Air Pays de la Loire assure la surveillance de la qualité de l'air et l'information de la population. La commune reste sensible à la pollution urbaine de Nantes lorsque les vents d'Ouest font migrer les polluants vers le territoire communal.

### II . B . LE CADRE PAYSAGER :

**Les grandes unités paysagères** : Le Territoire du Cellier est inscrit dans deux unités paysagères : La Loire des promontoires au Sud du territoire (Vallée de la Loire et de ses affluents, coteaux, paysages marqués par l'eau) et les contreforts ligériens du Pays d'Ancenis au nord du territoire (Plateau agricole et forestier).

**Les grandes entités paysagères** : Trois grandes entités paysagères composent le territoire de la commune du Cellier: le plateau agricole et sa trame bocagère discontinue (nord de la commune), les coteaux boisés et les secteurs urbanisés.

**Les espaces naturels protégés ou à protéger** : La commune du Cellier recense un espace naturel protégé et à protéger au titre de Natura 2000 (La Vallée de la Loire), 6 espaces de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Lit mineur, berges et îles de Loire, Ile Neuve et abords de la Boire du Cellier, Coulées et coteaux de Mauves et du Cellier, Forêt du Cellier et Vallées de la Loire à l'Amont de Nantes) et des sites classés et inscrits. La commune du Cellier est également concernée par une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, en cours de révision et par un Arrêté de protection de biotope « Combles et clocher de l'Eglise Saint-Martin ».

**La végétation, la faune et la flore** : Le territoire communal est composé de milieux très variés et souvent originales : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisement, pelouses. Cette variété de milieux accueille de nombreuses espèces diverses d'oiseaux, de poissons migrateurs, d'amphibiens, d'insectes, rares ou menacées.

**Les parcs et jardins, les espaces verts urbains :** La commune dispose de deux principaux parcs et jardins sur son territoire avec le parc du château de Clermont et les Folies Siffait.

**La trame verte et bleue :** Les éléments de la trame bleue identifiés sont les rivières, les cours d'eau, les ruisseaux, les étangs, les roselières, les mares, les zones humides, les zones inondables, les champs d'expansion de crues. Les éléments de la trame verte identifiés sont les boisements (classés ou non classés), les haies et alignements plantés composants le maillage bocager.

L'inventaire des zones humides réalisé sur la commune du Cellier a recensé 154 ha de zones humides, qui représentent 4,28% du territoire communal.

Figure 1 : Éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

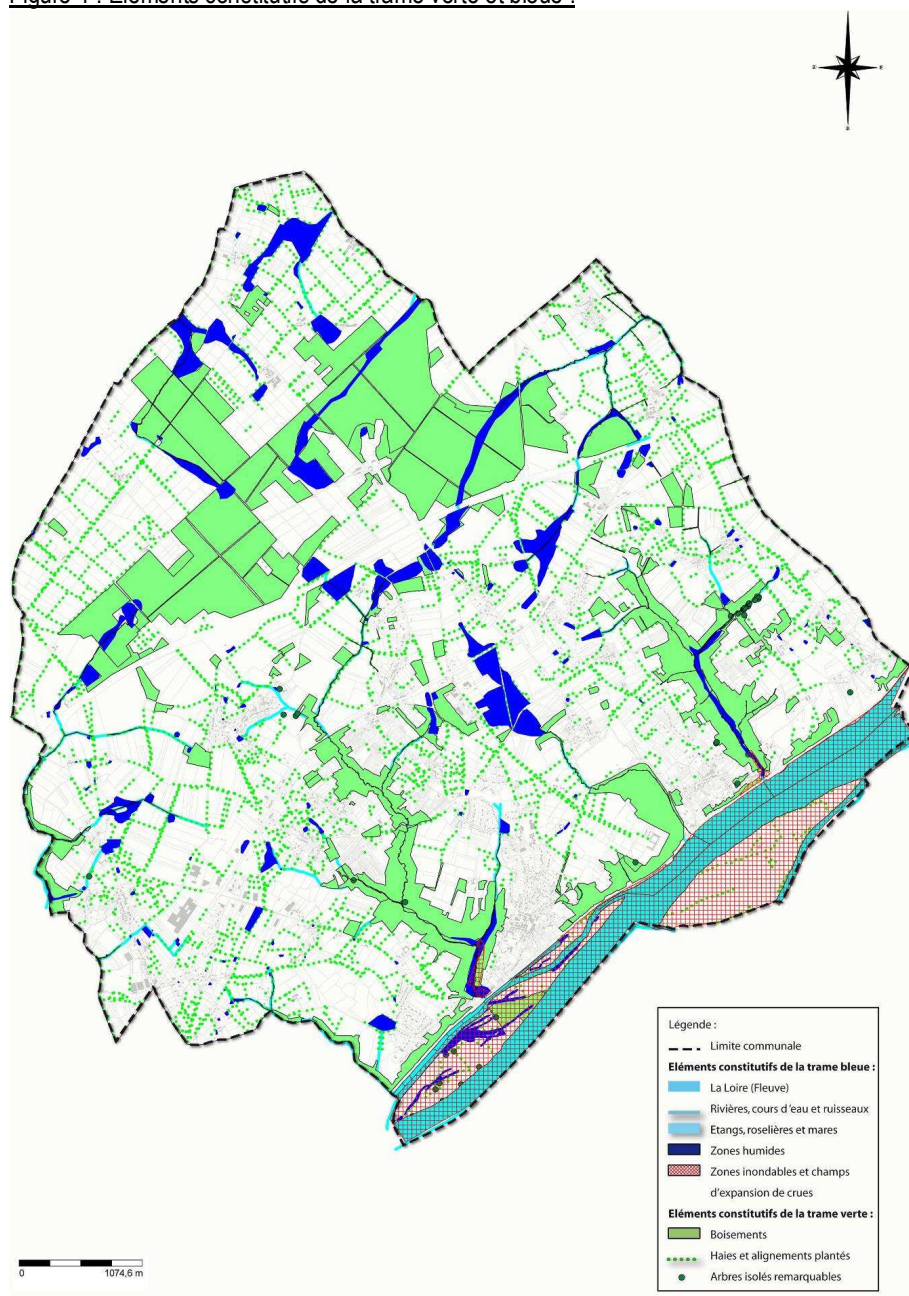
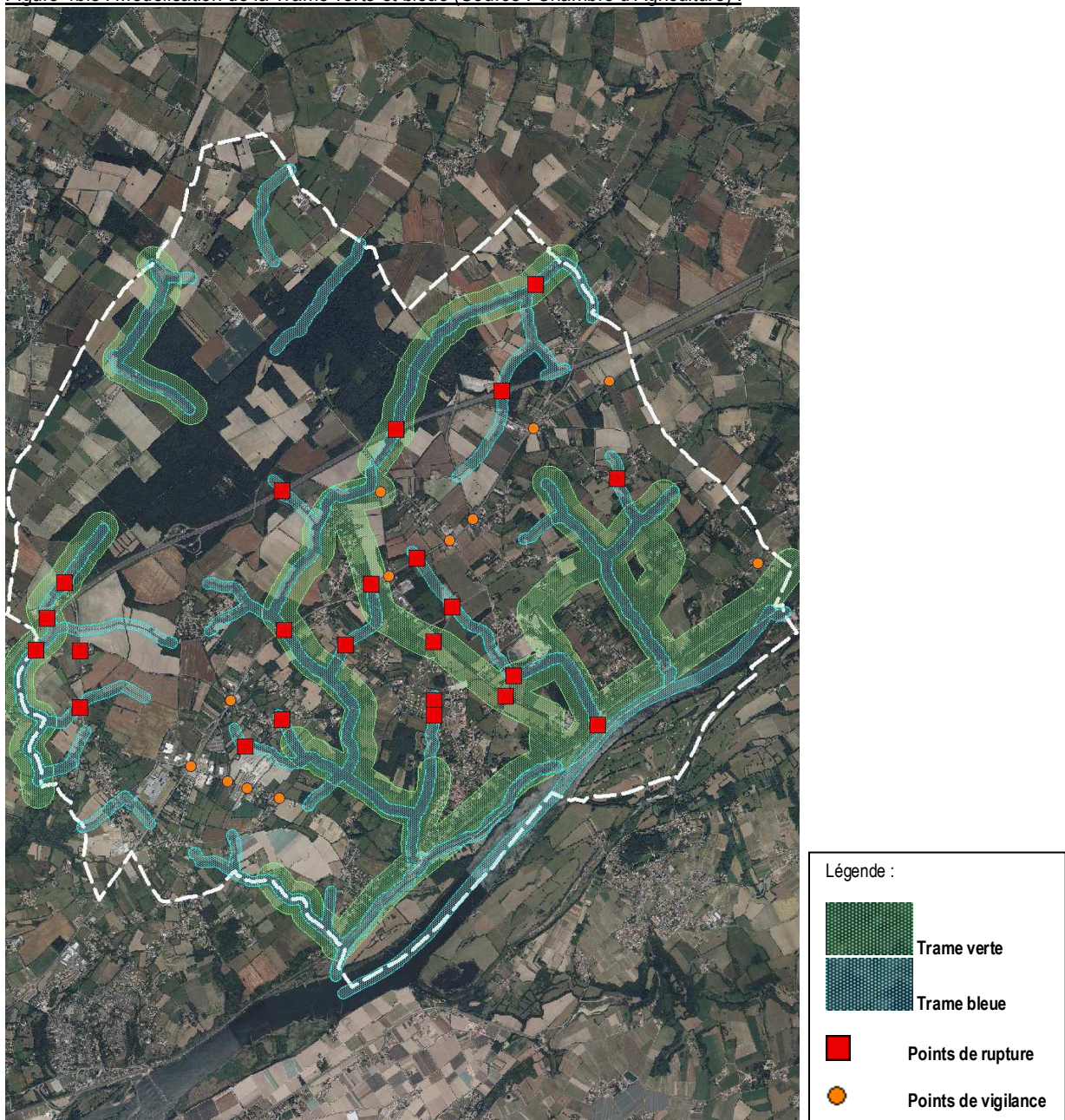


Figure 1bis : Modélisation de la Trame verte et bleue (Source : Chambre d'Agriculture) :



### III. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

#### III . A. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Quatre secteurs sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU du Cellier. Il s'agit des zones d'urbanisation future :

- à vocation principale d'habitat sur les secteurs du Prieuré et des Gattières.
- à vocation principale d'activités économiques sur les secteurs des Relandières et de la Joie.

**Le secteur du Prieuré**, identifié en zone NC au POS mis en révision, est une zone exploitée pour l'agriculture (principalement des terres cultivées, quelques prairies), encadrée de haies bocagères, et arbres épars d'intérêt paysager sinon écologique.

Le secteur est bordé au Nord et à l'Ouest par la rue de Bel-Air, qui se prolonge en rue des Noues au delà de son intersection avec la rue de la Vinalière et qui marque les premières franges du bourg ainsi que par une liaison douce, l'allée de Clermont, qui permet de rejoindre les bords de Loire. Il est bordé au Sud par le pôle Equipements scolaires, sportifs et de loisirs, à l'Est par la nouvelle maison de retraite. Aucun cours d'eau ni zones humides n'ont été identifiés dans ce périmètre. Aucune plante protégée ou remarquable n'a été recensée. Le secteur est dépourvu de milieux justifiant l'intérêt écologique du site Natura 2000 ou de la ZNIEFF voisins.

**Le secteur des Gattières**, identifié en zone NC au POS mis en révision, est une zone exploitée pour l'agriculture (principalement des terres cultivées), encadrée de haies bocagères, et arbres épars d'intérêt paysager sinon écologique marquant l'interrelation du site avec la coulée du Cemy adjacente.

Le secteur est bordé au Nord par la rue de la Vinalière, et le nouveau pôle Mairie-Médiathèque, au Sud par la coulée du Cemy qui constitue un espace naturel d'intérêt, classé en zone Nn au présent PLU, et le support de cheminements doux. Une zone humide a été identifiée dans ce périmètre, reportée au règlement graphique et littéral ainsi qu'aux OAP. Outre celles identifiées dans le cadre de la zone humide, aucune plante protégée ou remarquable n'a été recensée. Le secteur est dépourvu de milieux justifiant l'intérêt écologique du site Natura 2000 ou de la ZNIEFF voisins.

Néanmoins, une partie du site est concernée par une forte déclivité du site, la présence du ruisseau du Cerny et de boisements de rives. Compte-tenu de la présence du ruisseau du Cerny, une étude d'impact et/ou une étude Loi sur l'Eau pourra être requise préalablement ou concomitamment à l'aménagement du secteur.

**Le secteur des Relandières**, identifié en zone NC au POS mis en révision, est une zone exploitée pour l'agriculture (principalement des terres cultivées), encadrée de haies bocagères, et arbres épars de qualité écologique ou paysagère d'intérêt paysager sinon écologique.

Le secteur est concerné par le projet d'extension de la zone d'activité porté par la COMPA. Il est bordé au Sud par les premières franges de la zone d'activités économique existante et la RD723. Une zone humide a été identifiée dans ce périmètre, reportée au règlement graphique et littéral. Outre dans le cadre de la zone humide, aucune plante protégée ou remarquable n'a été recensée. Le secteur est dépourvu de milieux justifiant un intérêt écologique particulier.

Néanmoins, il a été également été convenu de conserver une partie du site en zone agricole transitoire inconstructible pour permettre à l'activité agricole de s'exercer en l'attente de la formalisation effective du projet.

**Le secteur de La Joie**, identifié en zone UF et NAF au POS mis en révision, est une zone exploitée pour l'agriculture (principalement des terres cultivées), encadrée de haies bocagères discontinues et arbres épars de qualité écologique ou paysagère médiocre.

Le secteur est concerné par le projet d'aménagement du giratoire de la Joie porté par le Conseil Général. Une zone humide a été identifiée dans ce périmètre, reportée au règlement graphique et littéral. Outre dans le cadre de la zone humide, aucune plante protégée ou remarquable n'a été recensée. Le secteur est dépourvu de milieux justifiant un intérêt écologique particulier.

Ce projet constitue une opportunité pour requalifier les espaces résiduels et délaissés issus de la création du giratoire de la Joie et des voiries, devenus inappropriés pour un usage agricole (difficulté d'accès en raison de l'enclavement et du compartimentage des parcelles, diminution de la taille des parcelles, etc.), pour la création d'une zone d'activités destinée à accueillir des entreprises de vocation différentes de celles implantées aux Relandières et à Bel-Air, sans obérer l'activité agricole.



Ce secteur dispose d'une situation stratégique le long de la RD723. La création de cette nouvelle zone d'activités constitue une opportunité majeure pour la Communauté de Communes en termes d'emplois, de proximité avec l'agglomération ancienne, de desserte (A11, RD723, ligne TER) et de possibilité de diversification de l'activité sur le territoire. Néanmoins, le traitement paysager des abords de secteur devra être particulièrement étudié afin de favoriser son intégration environnementale (impact visuel).

### III . B. CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

#### HIERARCHISATION DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DES MILIEUX :

Compte tenu de la qualité des milieux naturels présents sur la commune, il est nécessaire de qualifier chacun d'eux afin d'en déterminer leur valeur biologique ou fonctionnelle et écologique. Celle-ci est définie en fonction de notes attribuées en fonction des critères suivants :

#### INTERET BIOLOGIQUE

- 0 : Absence d'espèce significative
- 1 : Présence d'espèces banales, milieu sans spécificité biologique
- 2 : Présence d'espèces intéressantes endémique à un milieu spécifique
- 3 : Présence d'espèces ou de milieux rares d'intérêt intercommunal
- 4 : Présence d'espèces et de milieux très rares d'intérêt national

#### INTERET FONCTIONNEL ET ECOLOGIQUE

- 0 : Absence d'intérêt fonctionnel et écologique
- 1 : Intérêt faible, milieu banalisé sans spécificité fonctionnelle ou biologique
- 2 : Intérêt moyen : Écosystème accueillant une flore et une faune locale diversifiée
- 3 : Intérêt fort : Écosystème ou ensemble d'écosystèmes particulièrement diversifié d'intérêt intercommunal
- 4 : Intérêt majeur : Écosystème ou ensemble d'écosystèmes exceptionnel, par son étendue et la multiplicité de ses zones de contact, d'intérêt national.

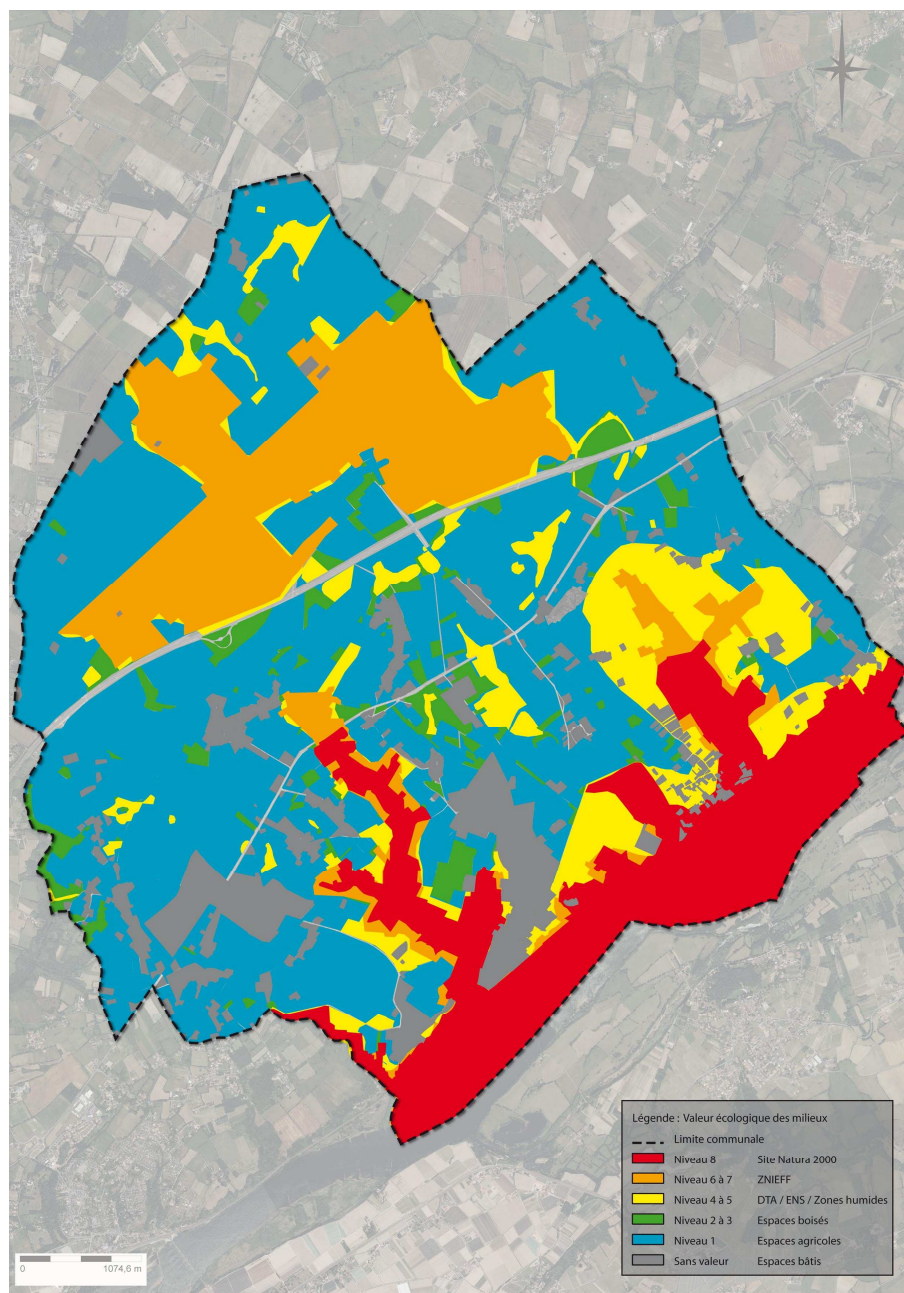
La cumulation de ces deux critères détermine la valeur écologique de chaque milieu et les enjeux pesant sur ceux-ci. La carte ci-après permet de territorialiser et de croiser les enjeux afin de mieux appréhender leur hiérarchisation.

Tableau 1 : Hiérarchisation de la valeur écologique des milieux :

MILIEU	NOM DU SITE	INTERET BIOLOGIQUE	INTERET FONCTIONNEL ET ECOLOGIQUE	TOTAL
1	Site Natura 2000 « La vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé » Site d'Importance Communautaire et Zone de Protection Spéciale	4	4	8
2	ZNIEFF « Lit mineur, berges et îles de Loire entre les Ponts-de-Cé et Mauves-sur-Loire », « Zone bocagère en aval de Champtoceaux et Boire d'Anjou », « Ile Neuve et abords de la Boire du Cellier », « Coulées et coteaux de Mauves et du Cellier », « Forêt du Cellier », « Vallées de la Loire à l'Amont de Nantes »	3	3	6
3	Espaces d'« intérêt exceptionnel » et espaces « à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement	2	3	5
4	Espaces naturels sensibles	2	2	4
5	Zones humides	2	2	4
6	Espaces boisés	1	1	2
7	Espaces agricoles	0	1	1
8	Espaces bâtis	0	0	0

A l'issue de cette hiérarchisation, les milieux 7 / Espaces agricoles et 8 / Espaces bâtis n'ont pas été retenus comme zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

Figure 2 : Hiérarchisation de la valeur écologique des milieux :



### III . C . CONSEQUENCES SUR LES ZONES D'IMPORTANCE PARTICULIERE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

**SITE NATURA 2000 « VALLEE DE LA LOIRE» ET ZNIEFF « LIT MINEUR, BERGES ET ILLES DE LOIRE ENTRE LES PONTS-DE-CE ET MAUVES SUR LOIRE», « ZONE BOCAGERE EN AVAL DE CHAMPTOCEAUX ET BOIRE D'ANJOU », « ILE NEUVE ET ABORDS DE LA BOIRE DU CELLIER », « COULEES ET COTEAUX DE MAUVES ET DU CELLIER », « FORET DU CELLIER », « VALLEES DE LA LOIRE A L'AMONT DE NANTES » :** Le présent PLU décline, dans l'ensemble des pièces le composant, des orientations destinées à protéger les continuités écologiques, composées de corridors et de réservoirs de biodiversité, et à ne pas aggraver leur vulnérabilité. Il prévoit le classement en zone Nn, naturelle, des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

L'emprise de la zone Nn est également concernée par une trame « *i* » de secteurs soumis au risque inondation et une trame « *zh* » de zones humides. L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer la pérennité des corridors écologiques représentés notamment par le site Natura 2000, à l'échelle communale et intercommunale. La protection des bois et forêts soumis et non soumis à un document de gestion forestière est assurée par un classement secteur Nf et/ou en EBC.

**ZNIEFF « LIT MINEUR, BERGES ET ILES DE LOIRE ENTRE LES PONTS-DE-CE ET MAUVES-SUR- LOIRE », « ZONE BOCAGERE EN AVAL DE CHAMPTOCEAUX ET BOIRE D'ANJOU », « ILE NEUVE ET ABORDS DE LA BOIRE DU CELLIER », « COULEES ET COTEAUX DE MAUVES ET DU CELLIER », « FORET DU CELLIER », « VALLEES DE LA LOIRE A L'AMONT DE NANTES » :** Le présent PLU prévoit le classement en secteur Nn, naturel, des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

La protection des bois et forêts non soumis à un document de gestion forestière est assurée par un classement en secteur Nf et/ou en EBC. L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer la pérennité des corridors écologiques, à l'échelle communale et intercommunale.

**ESPACES D'« INTERET EXCEPTIONNEL » ET ESPACES « A FORT INTERET PATRIMONIAL » DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT ET ESPACES NATURELS SENSIBLES :**

Ces espaces ont fait l'objet d'une prise en compte spécifique au PLU :

- un classement en secteur Nn, naturel, des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel ;
- un classement en secteur Nf de la forêt du Cellier où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles ;
- un classement en secteurs A et Av, agricole et viticole, des parties du territoire affectées à l'activité agricole et viticole. Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit usages de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles ;
- un classement en secteur An et Av-n, inconstructible, des espaces agricoles et viticoles, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

La protection des bois et forêts non soumis à un document de gestion forestière est assurée par un classement en secteur Nf et/ou en EBC.

L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer la pérennité des corridors écologiques, à l'échelle communale et intercommunale.

La valeur architecturale et patrimoniale des villages et des écarts a été prise en compte par un classement en zone Uh1 des ensembles bâtis traditionnels remarquables au regard de leur composition architecturale, urbaine et paysagère.

**ZONES HUMIDES :** L'identification des écosystèmes aquatiques et des zones humides au travers notamment de la trame verte et bleue contribue à assurer la préservation de ces milieux, à l'échelle communale. Le PLU prévoit la traduction des zones humides au règlement graphique par une trame spécifique « *zh* ». Dans ces secteurs, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles **en zone A**, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte aux zones humides ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration de zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**ESPACES BOISES :** Exploités à des fins économiques, ces boisements ont un intérêt faible, tant d'un point de vue biologique que fonctionnel et écologique. Ils contribuent néanmoins au maintien et à l'entretien des paysages naturels identitaires de la commune. Aussi, la protection des bois et forêts soumis et non soumis à un document de gestion forestière est assurée par un classement en secteur Nf et/ou en EBC.

L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer les continuités paysagères, à l'échelle communale.

## IV . EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

### IV . A . EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Cellier répond à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables participe, notamment au regard des enjeux mis en évidence dans l'exposé du diagnostic mais également des prévisions démographiques, économiques, des perspectives de développement et des besoins répertoriés qui en découlent.

La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles et des continuités écologiques constituent la première orientation du PADD de la commune du Cellier.

La seconde orientation répond aux besoins de la population actuelle et future, en termes de diversité et de mixité de l'habitat, mais aussi en termes d'activités et d'emplois, d'équipements et de services, et permet de proposer une offre foncière et économique adaptée à la croissance démographique envisagée.

La troisième orientation répond à l'affirmation du rôle de pôle dynamique et structurant du bourg et des villages et hameau dits « relais ». L'amélioration globale de la circulation et des déplacements dans la commune, permettant de relier le bourg aux futurs quartiers d'habitation, mais aussi l'ensemble des villages, contribuent au renforcement de la cohésion sociale.

Enfin, la maîtrise du développement urbain et la gestion économe de l'espace autour d'un bourg conforté constituent la dernière orientation d'un projet communal global et cohérent.

Ainsi le projet communal du Cellier se décline en 7 axes stratégiques :

#### **PROTEGER LES PAYSAGES ET PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Eléments de l'identité ligérienne du territoire du cellier, les espaces paysagers de qualité remarquables (vallée de la Loire et ses affluents, coulées, boisements, haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables, etc.) doivent être protégés et mis en valeur. Les prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés et inscrits, zones humides, etc.) peuvent être considérées comme des atouts, dont il faut tirer le meilleur parti pour la mise en valeur environnementale du territoire, sur lesquels peuvent se développer des pratiques touristiques ou de loisirs respectueuses de la nature.

Mesure phare du Grenelle II pour l'environnement, la préservation de la biodiversité vise notamment à élaborer une trame verte et bleue et à protéger les zones humides. Consciente que l'autoroute, la route départementale et la voie ferrée constituent des « ruptures » physiques, la commune entend enrayer la perte de biodiversité en préservant et remettant en bon état des réseaux de milieux naturels permettant aux espèces de circuler et d'interagir tant dans les espaces « naturels » qu'en zone agglomérée. La trame verte concerne les milieux naturels et semi-naturels terrestres (boisements, haies bocagères, etc.) et la trame bleue les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides, etc.).

Contribuant à la qualité du cadre de vie, les relations intimes entretenues entre le bâti et la nature, doivent être préservées et confortées (création d'espaces urbains verts). Ainsi il s'agira d'intégrer les zones d'habitat à venir en continuité de l'existant, afin d'éviter l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels, agricoles et viticoles. Mais également en évitant d'aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas naturels tels qu'inondation.

#### **METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE**

La commune du Cellier recense plusieurs édifices sur son territoire faisant l'objet de prescriptions en termes de protection des monuments historiques, de sites classés et inscrits, témoins du passé (église, chapelle, prieuré, châteaux, manoirs ; etc.) et d'un patrimoine dit « vernaculaire » (calvaires, puits, fours à pain, à chaux, etc.) qu'il s'agit de préserver afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine local.

Le bâti remarquable, tant isolé que composant un tissu urbain d'intérêt, fera l'objet d'une attention particulière lors de sa restauration, réhabilitation ou réaffectation, tant dans le bourg que dans les villages, hameaux et écarts, des matériaux respectueux de l'environnement urbain et paysager communal pourront être encouragés, tout en permettant l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Afin de préserver le cadre de vie, l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser devra également être réduit ou limité par des transitions végétales ou des paysagements appropriés. Enfin, la création de lieux d'échanges et de rencontre reliés entre eux au moyen de liaisons douces participent activement à la qualité de vie des habitants. La préservation et la mise en valeur de l'image de la commune supposent également d'assurer la pérennité et la continuité de la trame bocagère et forestière qui encadre le bâti, tant dans les villages que dans le bourg.

#### **FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT**

La commune du Cellier prévoit de proposer une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties (habitat intermédiaire, semi-collectif, etc.), des typologies de logements (notamment petits logements) et la mixité sociale et générationnelle (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, etc.). Afin de répondre aux besoins actuels et futurs des populations, ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles. Les opérations nouvelles à vocation d'habitat doivent participer à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social (20% de logements sociaux pourrait donc être retenu pour toute nouvelle opération d'aménagement).

Avec un taux de croissance annuel de 1,2%, la commune pourrait atteindre 4 400 habitants dans 10 ans. Avec un nombre de personnes par logements de 2,40, le nombre de logements nécessaires à l'accueil de cette population est estimé à 330 logements. Un objectif de consommation d'espaces d'une quinzaine d'hectares pourrait être retenu, répondant à une réduction de 30% de cette consommation par rapport à la dernière décennie.

Pour atteindre cet objectif, la densification des programmes sera encouragée : Une densité de 20 logements à l'hectare en moyenne pourrait être retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement, chacune offrant une densité adaptée à sa localisation, son contexte et ses capacités d'accueil, en tenant compte de la typologie des constructions prévues.

Par ailleurs, la volonté communale est de conforter le bourg, en tant que pôle de vie du Cellier et de permettre aux deux villages de Launay et de Vandel ainsi qu'au hameau de La Rigaudière de constituer des « relais » sur le territoire. Ces « relais » accueilleront de nouveaux habitants, de manière raisonnée, mais aussi des équipements et services de proximité, complémentaires de ceux proposés dans le bourg. La priorité sera donnée au développement en continuité avec le bâti existant du bourg, des villages et hameaux « relais ». La valorisation des espaces interstitiels et non bâtis au cœur du tissu déjà urbanisé (utilisation des « dents creuses ») et les opérations de renouvellement urbain (au moyen de démolition-reconstruction, de requalification ou de réaffectation par exemple) devront être privilégiées.

#### **AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU BOURG ET DES VILLAGES RELAIS, PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE**

Le développement économique est aujourd'hui une compétence de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Aussi le projet communal du Cellier vise à développer l'articulation et la complémentarité entre les zones d'emplois communales et locales, à l'échelle de la Communauté de Communes. Il s'agit de conforter les zones d'activités communales existantes (Bel-air, la Joie et les Relandières), participant au réseau des zones d'activités communautaires, en offrant des possibilités d'extensions aux entreprises existantes tout en permettant l'accueil de nouvelles entreprises artisanales, commerciales ou de bureaux.

Le développement de l'économie numérique et des communications électroniques est un vecteur logistique d'importance. Afin de réduire les « zones blanches » et faciliter le déploiement de ces réseaux, une approche de mutualisation (mise à profit des infrastructures existantes et utilisation partagée) à l'échelle intercommunale paraît la plus rationnelle et la plus économique.

Le bourg et les villages et hameaux « relais » sont également identifiés comme zones privilégiées pour conforter les équipements et services existants et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services de proximité, notamment commerciaux dans le bourg, à proximité des quartiers d'habitat, afin de renforcer leur fonctionnalité et leur attractivité.

Si la commune du Cellier n'est pas considérée comme une villégiature touristique, elle dispose néanmoins de nombreux atouts pour la mise en place d'équipements de loisirs et de « tourisme » de proximité en lien avec la Loire et son identité particulière : constitution d'un maillage cohérent de liaisons douces permettant d'accéder aux équipements sportifs (rue de Bel Air) et de nature existants ou potentiels (Ile neuve, ancienne carrière, Folies Siffait notamment) mais aussi valorisation du patrimoine situé sur ces parcours (Château de Clermont, Manoir de la Vignette, Prieuré Saint-Philbert, Chapelle Saint-Méen, etc.).

Enfin, il s'agit de garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles en activité, en prenant en compte les périmètres AOC, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis à vis des tiers. La diversification de l'activité vers l'agrotourisme, et la pratique d'une pluriactivité doivent être possible dans la mesure où ces projets ne nuisent pas à l'activité agricole ou viticole principale.

### **AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE**

Le développement de la commune nécessitera, à court ou moyen terme, la mise en place d'un plan de circulation, permettant de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire, de définir une hiérarchisation du réseau viaire en fonction des usages et des modes de déplacements et de développer une signalétique correspondante afin de limiter les risques et nuisances sur les principaux axes de communication.

Le traitement par des aménagements adaptés des entrées de bourg et de villages, ainsi que des axes pénétrants contribueront à réduire la vitesse automobile, à sécuriser les déplacements doux et à améliorer la lisibilité du bourg et des zones agglomérées (création du giratoire de la Joie sur la RD723). La mise en place d'une circulation apaisée et sécurisée de la voirie (partage de l'espace public entre différents modes de déplacement) et le stationnement sont des objectifs primordiaux qui nécessiteront des actions de maîtrise foncière (dont emplacements réservés).

La création de liaisons douces sera poursuivie vers les différents quartiers ainsi que vers les principaux équipements et services de la commune, afin de développer la pratique de la marche à pied et du vélo et de renforcer le fonctionnement urbain (requalification de la rue de Bel Air envisagée). A l'échelle du territoire, les actions visent notamment à développer les itinéraires de promenades et de randonnées permettant de découvrir le patrimoine naturel et architectural communal, par la mise en valeur des coulées notamment.

Enfin, l'une des orientations du projet communal est la mobilité pour tous. Il s'agit de renforcer l'accessibilité aux transports en commun notamment par la création de trois plateformes multimodales (Halte-ferrovière, Ronds-points des Relandières et de la Joie), profitables à tous les habitants, tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

### **SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES**

La commune du Cellier souhaite maintenir les équipements et services de proximité existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de bourg, notamment de bâtiments publics à vocation sociale, tels que :

- La création d'un nouveau pôle mairie / médiathèque / centre culturel et de loisirs auquel sera associé la réalisation d'un parc urbain, rue de Bel Air ;
- La relocalisation et l'extension de la maison de retraite permettant d'augmenter la capacité de l'équipement à 80 lits + une unité pour personnes désorientées d'une dizaine de lits, quartier du Prieuré.
- La création d'un nouveau stade de dimension réglementaire et équipé (tribunes, bureaux, vestiaires, sanitaires, etc.), en entrée de bourg ;
- La création de plusieurs espaces verts et de loisirs en lien avec la nature : Mise en valeur des sites de l'Île Neuve, requalification potentielle de l'ancienne carrière, amélioration de la visibilité des Folies Siffait.
- L'extension du parking-relais de la halte-ferroviaire et la création d'un parking-relais dans le cadre de l'aménagement du futur rond-point de la Joie ;
- La possibilité d'étendre les écoles publiques, le restaurant scolaire et le complexe sportif, dans le cadre du renforcement du pôle d'équipement, rue de Bel Air ;
- Le développement de la production d'énergies renouvelables et la création d'une chaudière filière bois locale (valorisation du bocage) qui alimentera les équipements publics ;
- La création d'équipements communaux de proximité ou de micro-équipements dans les villages et hameaux identifiés comme « relais » sur le territoire (Exemple : création de maisons de villages, requalification de placettes en cœur de village, éléments de vie locale et de socialité, évènements, etc.)

### **PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE**

La commune du Cellier souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique en encourageant l'innovation architecturale et environnementale (exemple : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc.) et de veiller au respect global des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Il s'agit plus particulièrement d'encourager les constructeurs, dans leurs projets respectifs, dédiés tant à l'habitat qu'aux activités économiques ou agricoles, à mieux prendre en compte les objectifs de performances énergétiques, au stade de la conception des constructions, et les principes d'une architecture bioclimatique. Les opérations d'aménagement et de construction veilleront à limiter au maximum leur impact sur l'environnement tel que l'imperméabilisation des sols qui devra être limitée pour restituer les eaux pluviales à la nappe et limiter les effets de ruissellement ou la définition de systèmes d'assainissement les mieux adaptés techniquement et financièrement à leur usage.

Enfin, la promotion des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière se conjuguera avec la création d'espaces publics partagés où l'intermodalité sera encouragée. Le réseau de liaisons douces créé dans les nouvelles opérations sera conçu en intégrant au mieux les normes d'adaptation aux personnes à mobilité réduite, les principes de réduction et de sécurisation des parcours, de qualité des ambiances et de confort bioclimatique (qualité des revêtements et du paysagement, qualité du mobilier urbain, réduction des charges liées à l'éclairage public, etc.).

#### **IV . B . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

A l'issue des études préalables, trois secteurs ont donc été retenus pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dénommés pour les besoins de l'étude :

- **Le Prieuré** (OAP n°1 : quartier mixte à vocation principale d'habitat, situé au Nord-Est du bourg, concerné par un projet d'extension de l'urbanisation) ;
- **Les Gattières** (OAP n°2 : quartier mixte à vocation principale d'habitat, situé au Nord-Ouest du bourg, concerné par un projet d'extension de l'urbanisation) ;
- **Le bourg (Les Grands Coteaux & Le Chalandier)** (OAP n°3 : quartier mixte à vocation principale d'habitat, situé au cœur du bourg, concerné par un projet de renouvellement urbain).

Le cas échéant, la maîtrise foncière partielle de la commune (acquisition en cours) justifie son intention de réaliser sur ces secteurs plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir la meilleure insertion des projets et de réussir la meilleure « couture urbaine » possible des nouveaux quartiers.

Aussi chacun des secteurs à enjeu identifié dans les OAP n'a pas été traité de manière individuelle, mais a fait l'objet d'une mise en cohérence à une échelle élargie, celle du quartier. La notion de liens et de transitions avec les espaces environnant existants ou projetés ont fait l'objet d'une attention particulière.

Chacune des OAP proposées contient :

- Les éléments clés du contexte, pour rappel : localisation, zonage du PLU, caractéristiques urbaines, caractéristiques physique et environnementales ;
- Le programme prévisible de l'opération : programmation de l'aménagement, surface, estimation du potentiel constructible, densité estimée, nombre de logements potentiels estimés, forme urbaine préconisée ;
- Les principes d'aménagements retenus selon 3 thématiques : forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des déplacements, insertion paysagère et environnement.

Ces éléments sont complétés d'illustrations et d'un plan de localisation (orthophotoplan) permettant de mieux appréhender chaque site dans son environnement, mais aussi d'un schéma légendé illustrant le propos.

Les thématiques suivantes ont été retenues pour l'élaboration de ces orientations :

Les limites et noms de zones ont été spécifiés afin de faciliter leur lecture vis à vis du règlement graphique.

Le principe d'implantation du bâti a été défini de manière continue afin de préciser qu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble devant répondre à un objectif de cohérence urbaine. Si l'aménagement doit se réaliser en plusieurs phases, la continuité du bâti doit être assurée et toute création de nouvelles « dents creuses » doit être évitée.

Les voies de desserte principales et résidentielles ont été reportées afin d'appréhender l'insertion fonctionnelle de ces secteurs à l'échelle du quartier. Les principes d'accès aux secteurs ont été définis par rapport à cette trame viaire initiale dans le but d'améliorer leur accessibilité, quel que soit le mode de transport employé.

L'objectif est d'assurer la sécurité et la mobilité pour tous les usagers mais aussi de renforcer les liens entre les quartiers existants et à venir. L'objectif principal est de veiller à un aménagement cohérent et rationnel du bourg dans son ensemble. Les haies à préserver ou à créer ont été reportées afin de garantir la meilleure intégration environnementale des futures opérations d'aménagement. L'objectif est de maintenir et d'entretenir les relations étroites entre bâti et nature afin de ne pas dénaturer l'identité et le cadre de vie de la commune, notamment là où le traitement des « franges urbaines » est important.

Les liaisons douces interquartiers et de proximité à aménager contribuent à la promotion des déplacements doux à l'échelle de la commune. Elles permettent non seulement d'accéder aux secteurs et quartiers environnants mais ont été également conçues de manière à assurer les connexions les plus optimales entre les quartiers existants et projetés d'une part et les équipements et services de proximité d'autre part afin de raccorder l'ensemble des éléments constitutifs d'un véritable pôle de vie et de centralité. Les espaces publics paysagers à créer sont également conçus de manière à assurer les fonctions ludiques et récréatives, à développer la socialité entre quartiers, à améliorer la qualité du cadre de vie mais aussi à assurer des fonctions techniques (gestion de l'eau) pour une optimisation fonctionnelle et financière de ces équipements. La protection des zones humides a été intégrée à cette réflexion.

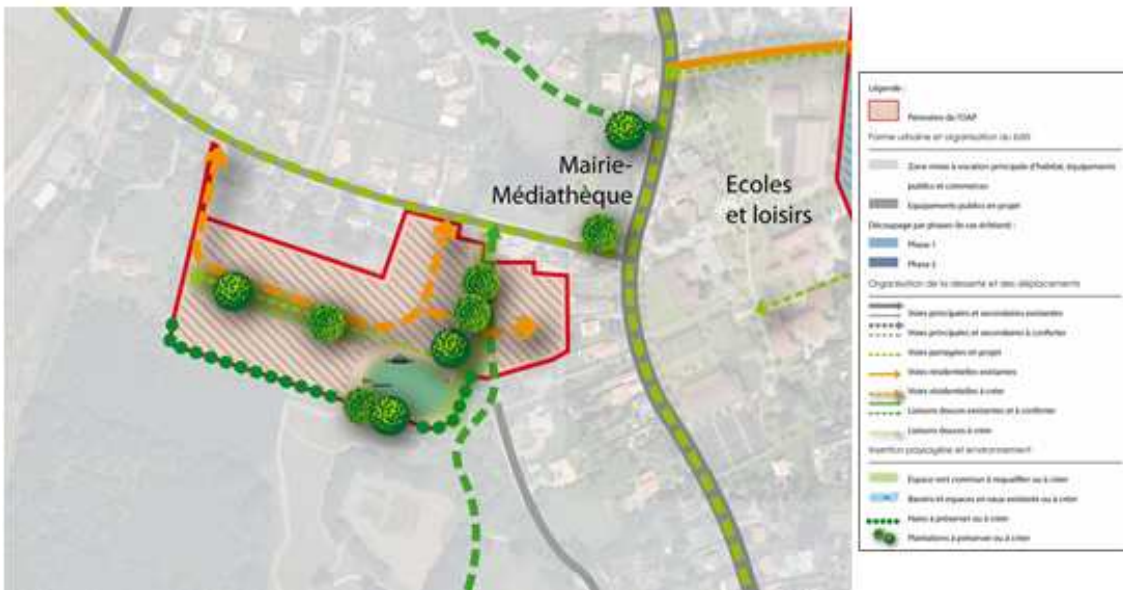
Au-delà de ces principes d'aménagement, les OAP proposent une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs. La programmation à court et long terme, a été retenue par la commune pour l'ensemble des secteurs. Ce phasage répond à la volonté communale en matière de renforcement de la centralité urbaine et de maîtrise du développement urbain en favorisant l'urbanisation des secteurs stratégiques situés à proximité des lieux de vie et des équipements communaux qui seront donc aménagés en priorité.

### 1 : Le Prieuré

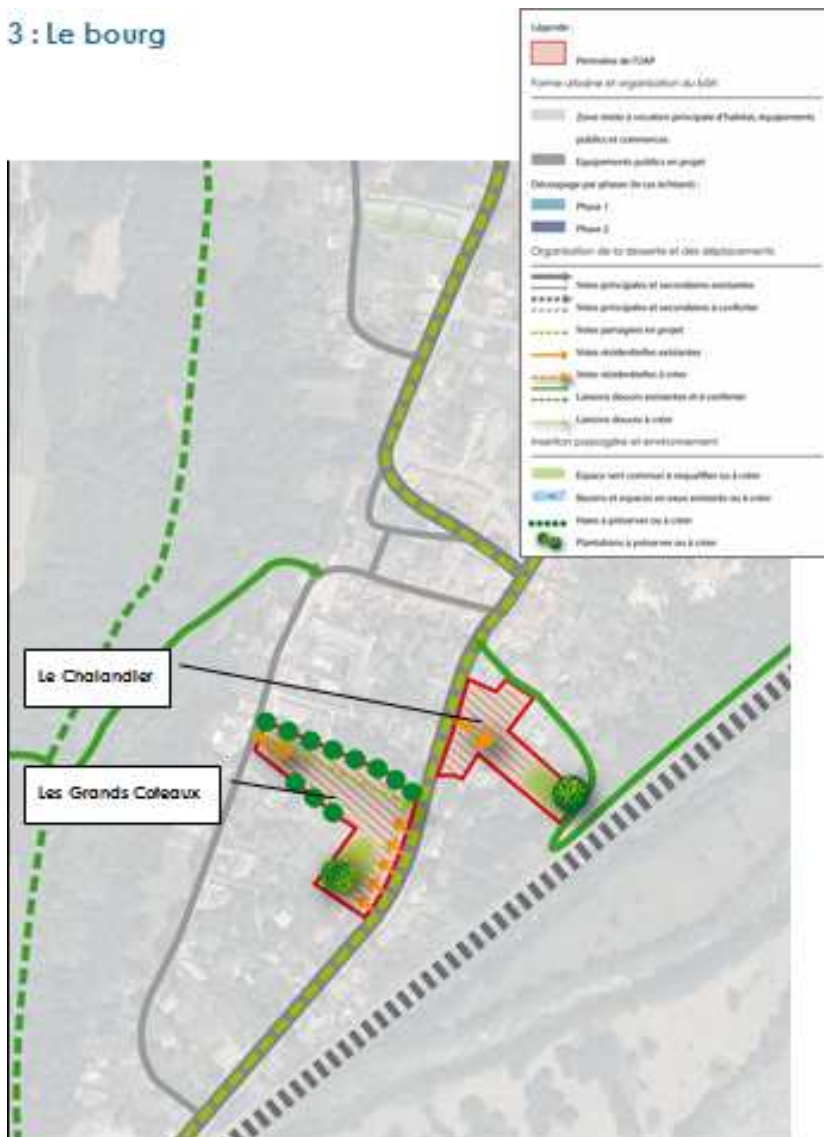




## 2 : Les Gatières



## 3 : Le bourg



#### IV . C . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU ZONAGE

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le Plan Local d'Urbanisme du Cellier découpe le territoire de la commune en quatre types de zones :

- Des zones urbaines dites « **U** » : urbanisées ;
- Des zones à urbaniser dites « **AU** » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « **A** » : affectées à l'activité agricole ;
- Des zones naturelles dites « **N** » : affectées aux espaces naturels et forestiers.

##### LES ZONES URBAINES :

**Le règlement graphique comporte des zones urbaines dites « zones U », correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Secteur Ua : Ce secteur constitue un espace déjà urbanisé, à caractère central dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il comprend le bourg où prédomine un bâti traditionnel ancien. Il est affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Ce secteur accueille la majeure partie des commerces de la commune.

Secteur Ub : Ce secteur constitue un espace déjà urbanisé, à caractère moins dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu. Il comprend les quartiers résidentiels en connexion avec le centre-bourg, où prédomine un bâti pavillonnaire récent. Il est affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Ce secteur accueille la majeure partie des équipements publics de la commune.

L'aménagement et l'équipement de parties de ce secteur sont soumises à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définis par les OAP.

Secteur Ue : Ce secteur couvre les espaces à vocation économiques, industriels, artisanaux, de services et de transports existants. Il est affecté à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, de services et de transports, dont la présence est incompatible avec l'habitat. Ce secteur correspond notamment aux zones d'activités des Relandières et de Bel Air.

*Le secteur Ue comporte un sous-secteur :*

- Un sous-secteur **Ue-c** correspondant à la présence d'anciennes carrières et de dépôts de matières inertes.

Secteur Uh : Ce secteur correspond aux villages et aux cœurs anciens de villages. Il comprend à la fois des quartiers résidentiels où prédomine un bâti pavillonnaire récent et peu dense et des cœurs de villages où prédomine un bâti ancien dense et d'intérêt patrimonial. Il est affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services de proximité qui en sont le complément habituel.

*Le secteur Uh comporte trois sous-secteurs :*

- Un sous-secteur **Uh1** correspondant à la présence de bâti d'intérêt patrimonial au cœur des villages, ancien et plus dense, où la construction nouvelle est autorisée en comblement de « dents creuses » ;
- Un sous-secteur **Uh2** correspondant aux villages de Launay, Vandel et La Rigaudière, où la construction nouvelle est autorisée en comblement de « dents creuses » ;
- Un sous-secteur **Uh3** correspondant aux autres villages où la construction nouvelle est autorisée en comblement de « dents creuses ».

##### LES ZONES A URBANISER :

Elles comprennent :

- Des **zones à urbaniser à court terme**, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation situés à proximité ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Des **zones à urbaniser à long terme**, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation situés à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Secteur 1AUh :** Ce secteur naturel équipé est destiné à l'urbanisation à court terme. Sa vocation est mixte. Ce secteur est destiné essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage, qui y sont liés. Il correspond à une partie du secteur du Prieuré et du secteur des Gattières

L'aménagement et l'équipement de ce secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définis par les OAP.

**Secteur 1AUe :** Ce secteur naturel équipé est destiné à l'urbanisation à court terme. Ce secteur est destiné essentiellement à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, de services et de transports, dont la présence est incompatible avec l'habitat.

**Secteur 2AUh :** Ce secteur naturel, non équipé ou insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à long terme. Sa vocation est mixte. Ce secteur est destiné essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage, qui y sont liés. Il correspond à une partie du secteur du Prieuré.

Dans l'immédiat, ce secteur est protégé de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole et forestier actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'aménagement et l'équipement de ce secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définis par les OAP.

**Secteur 2AUe :** Ce secteur naturel, non équipé ou insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation à long terme. Sa vocation est unique. Ce secteur est destiné essentiellement à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales dont la présence est incompatible avec l'habitat. Ce secteur correspond à l'extension de la zone d'activités des Relandières et à la création de la zone d'activités de la Joie.

Dans l'immédiat, ce secteur est protégé de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole et forestier actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### **LA ZONE AGRICOLE :**

**Zone A :** Cette zone couvre les parties du territoire affectées à l'activité agricole et viticole. Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles.

Le choix du classement de cette zone ainsi que les dispositions applicables du règlement ont été établis au regard des conclusions du diagnostic agricole (voir 3 . D . L'agriculture) et des principes de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

*La zone A comporte six secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

- Un secteur **A** agricole et viticole.
- Un secteur **Ab** agricole transitoire, inconstructible, inclus dans le périmètre de projet d'extension de la zone d'activités des Relandières.
- Un secteur **Ah** d'urbanisation diffuse existante sous la forme d'écarts.

*Le secteur Ah comporte 3 sous-secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

- Un sous-secteur **Ah4** qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat de tiers situées à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou situées dans des secteurs à enjeux environnementaux et paysagers.
- Un sous-secteur **Ah5** qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat de tiers situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
- Un sous-secteur **Ah6** correspondant à la présence de bâtiments d'activités économiques isolés autres qu'agricoles et viticoles existants.
- Un secteur **An**, agricole inconstructible, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.
- **Un secteur Av** viticole appartenant à un périmètre AOC.
- **Un secteur Av-n** viticole appartenant à un périmètre AOC, inconstructible, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

Elle est également concernée par :

- Une trame « **i** » de secteurs soumis au risque inondation.
- Une trame « **zh** » de zones humides.

### III . A . 4 . LA ZONE NATURELLE :

**Zone N :** Cette zone, équipée ou non, couvre les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel. Cette zone inclut notamment la forêt du Cellier au Nord du territoire ainsi que les boisements et massifs des coulées des Thébaudières, du Cerny, de Clermont ou du Refou et des bords de Loire, soumis au risque inondation, ainsi que les zones humides et les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers (Natura 2000).

*La zone N comporte cinq secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :*

- Un secteur **Nn** naturel et forestier correspondant à la présence du site Natura 2000, de tout ou partie des espaces naturels inscrits en ZNIEFF, des espaces d'intérêt exceptionnel et à fort intérêt patrimonial recensés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, des Espaces Naturels Sensibles.
- Un secteur **Nf** correspondant à la présence de la forêt du Cellier où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles.
- Un secteur **Nh** d'urbanisation diffuse sous la forme d'écarts.

*Le secteur Nh comporte 1 sous-secteur où des prescriptions particulières s'appliquent :*

- Un sous-secteur **Nh5** qui concerne les constructions existantes isolées à vocation d'habitat de tiers situées à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
- Un secteur **Ni** correspondant à une installation de loisirs de plein-air (terrain de cross et de quad).
- Un secteur **Ns-t** correspondant à la présence d'un dépôt de matières inertes (déchetterie intercommunale et plateforme d'enrobage).

Elle est également concernée par :

- Une trame « **i** » de secteurs soumis au risque inondation.
- Une trame « **zh** » de zones humides.

### LES EMPLACEMENTS RESERVES :

En application de l'article L.123-1.5.8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, aux programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale.

Le règlement graphique indique 62 emplacements réservés.

### LES ESPACES BOISES CLASSES EXISTANTS OU A CREER :

En application de l'article L.130-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les espaces boisés déterminés au PLU comprennent l'ensemble des massifs inclus en zones Natura 2000 ainsi que tout ou partie des massifs inclus en ZNIEFF sous réserve qu'ils constituent des éléments constitutifs de lisières boisées à préserver (exemple : Forêt du Cellier) ou qu'ils participent aux continuités identifiées au titre de la Trame verte. Les boisements identifiés au POS mis en révision ont également été conservés au PLU dans la mesure où ils étaient encore préservés et qu'ils répondaient aux mêmes critères détaillés ci-avant.

### LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER :

En application de l'article L.123-1.5.7 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au règlement graphique du PLU, en application de 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1.5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les éléments du paysages à protégés déterminés au PLU comprennent les haies, alignements plantés et arbres isolés remarquables composants le maillage bocager, identifiés dans le cadre de l'inventaire bocager, réalisé par le CIVAM DEFIS, sur la base de l'orthophotoplan et de la prélocalisation des haies réalisée et cartographiée par la Fédération Régionale des Chasseurs sur la BD ortho 2009, accompagnée d'une vérification de terrain.

#### **LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE :**

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

En ce qui concerne les éléments constitutifs de la trame verte, ont été identifiés au règlement graphique les éléments :

- Au titre de la Loi Paysage (haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables), sur la base de l'inventaire bocager ;
- Au titre des Espaces Boisés Classés ;
- Au titre des secteurs « Nn », « An » et « Av-n » (dont DTA, Natura 2000 et ZNIEFF).

En ce qui concerne les éléments constitutifs de la trame bleue ont été identifiés au règlement graphique :

- Les cours d'eau sur la base du support cadastral et de l'inventaire Zones Humides ;
- Les zones humides sur la base de l'inventaire du même nom, représenté par une trame spécifique.
- Les zones inondables et champs d'expansion de crue, représenté par une trame spécifique

La Chambre d'Agriculture a procédé, en concertation avec les exploitants agricoles, les chasseurs et des représentants d'associations environnementales à la modélisation de la trame verte et bleue et des points de rupture et de vigilance susceptibles de perturber les continuités écologiques identifiées.

Cette modélisation a servi de base à la définition des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et à la traduction de la trame verte et bleue au règlement graphique et littéral.

#### **LE BÂTI D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL :**

En application de l'article L.123.1.5.7, le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi l'ensemble du bâti d'intérêt architectural et patrimonial a été recensé et reportés au règlement graphique du PLU. Les dispositions du Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales, constituant une annexe du règlement littéral, s'appliquent à ces constructions.

#### **LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES :**

En application de l'article L.123-1 et R.123-7, dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

En secteurs A et Av, le changement de destination et la rénovation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial conservés pour l'essentiel et identifiés au règlement graphique (étoilage) sont autorisés dans la mesure où ce changement ne nuit pas à l'exploitation agricole.

Dans les hameaux et écarts, le zonage Ah ou Nh permet la reconstruction après sinistre et la rénovation, avec ou sans changement de destination, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU :

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Désignation	Superficies en ha		
				Partielle	Cumulée	
U	Ua		Zone urbaine à vocation d'habitat / Bourg	5,80	252,80	
	Ub		Zone urbaine à vocation d'habitat / Quartiers résidentiels récents	76,90		
	Ue		Zone urbaine à vocation d'activités économiques	57,40		
		Ue-c	Carrière et plate-forme d'enrobage	16,00		
		Uh	Uh1	Coeurs de villages d'intérêt patrimonial		34,10
			Uh2	Villages et hameau "relais"		13,90
		Uh3	Autres villages	48,70		
AU	1AUe		Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques	11,90	37,50	
	1AUh		Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat	7,00		
	2AUe		Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques	14,30		
	2AUh		Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat	4,30		
A	A		Zone agricole	1 857,00	2 202,00	
	Ab		Zone agricole transitoire	3,80		
	Ah	Ah4	Hameaux à vocation d'habitat en zone rurale	13,40		
		Ah5	Hameaux à vocation d'habitat en zone rurale	86,00		
		Ah6	Hameaux à vocation d'activités économiques en zone rurale	6,50		
	An		Zone agricole inconstructible	113,20		
	Av		Zone viticole AOC	95,00		
	Av-n		Zone viticole AOC inconstructible	27,10		
N	Nn		Zone naturelle et forestière	686,30	1 106,70	
	Nf		Zone forestière	390,70		
	Nh	Nh5	Hameaux à vocation d'habitat en zone naturelle	20,60		
	NI		Loisirs de plein-air	4,70		
	Ns-t		Déchetterie communale	4,40		
<b>Superficie totale communale (INSEE)</b>				<b>3 599,00</b>	<b>3 599,00</b>	
Dont espaces boisés classés					470,20	

## V . MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES POUR L'ENVIRONNEMENT

**Biodiversité et Milieux Naturels** : Le développement urbain du Cellier s'effectue en continuité des espaces bâtis existants, autour du bourg et des villages « relais » ce qui ne devrait pas entraîner de modification de la composition ou de la morphologie paysagère globale de la commune. Les zones à urbaniser ont ainsi été définies en dehors des continuités écologiques et des espaces naturels d'intérêt. Néanmoins, le traitement des franges urbaines aux abords des zones agricoles ou naturelles devra être particulièrement soigné afin de favoriser l'intégration environnementale des nouveaux quartiers.

Le présent PLU décline, dans l'ensemble des pièces le composant, des orientations destinées à protéger les continuités écologiques, composées de corridors et de réservoirs de biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF) et à ne pas aggraver leur vulnérabilité. Il prévoit :

- un classement en secteur Nn, naturel, des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel ; Cela concerne notamment la Vallée de la Loire, le lit mineur, les berges et îles de Loire, l'île Neuve et les abords de la Boire du Cellier, les Coulées et coteaux de Mauves et du Cellier, les Vallées de la Loire à l'Amont de Nantes.
- un classement en secteur Nf de la forêt du Cellier où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles ;
- un classement en secteurs A et Av, agricole et viticole, des parties du territoire affectées à l'activité agricole et viticole. Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit usages de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles ;
- un classement en secteur An et Av-n, inconstructible, des espaces agricoles et viticoles, inclus dans les « espaces naturels à fort intérêt patrimonial » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer la pérennité des corridors écologiques représentés notamment par le site Natura 2000, à l'échelle communale et intercommunale.

Le PLU prévoit la traduction des zones humides au règlement graphique par une trame spécifique « zh ». Dans ces secteurs, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles **en zone A**, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte aux zones humides ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration de zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Ressources naturelles** : La commune souhaite mettre en œuvre une politique de gestion économe de l'espace. Un objectif de consommation d'espaces d'une quinzaine d'hectares pour la prochaine décennie est retenu, répondant à une réduction de 30% de cette consommation par rapport à la période 2008-2025.

Pour atteindre cet objectif, la densification des programmes sera encouragée : Une densité de 20 logements à l'hectare en moyenne est retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement, chacune offrant une densité adaptée à sa localisation, son contexte et ses capacités d'accueil, en tenant compte de la typologie des constructions prévues.

Au-delà de ces principes d'aménagement, les OAP proposent une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs. La programmation à court et moyen terme, a été retenue par la commune pour l'ensemble des secteurs. Ce phasage répond à la volonté communale en matière de renforcement de la centralité urbaine et de maîtrise du développement urbain en favorisant l'urbanisation des secteurs stratégiques situés à proximité des lieux de vie et des équipements communaux qui seront donc aménagés en priorité.

La volonté communale est de conforter le bourg, en tant que pôle de vie du Cellier et de permettre aux deux villages de Launay et de Vandel ainsi qu'au hameau de La Rigaudière de constituer des « relais » sur le territoire.

La vocation de ces villages et hameaux « relais » est non seulement d'accueillir de nouveaux habitants, de manière raisonnée, mais aussi des équipements et services de proximité, complémentaires de ceux proposés dans le bourg et auxquels tous les habitants n'ont pas accès, susceptibles de renforcer la cohésion sociale et d'entretenir la « vie de village » emblématique du Cellier, à laquelle les Cellariens sont particulièrement attachés.

La protection de la ressource en eau est également assurée par une meilleure gestion des eaux usées et pluviales, traduites par les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales avec lesquels le présent PLU est compatible.

**Risques et nuisances** : Les secteurs d'urbanisation future à long terme ne se situent pas sur des zones concernées par le risque inondation de la Loire. La commune a connaissance du risque de retrait-gonflement des argiles. Le projet de PLU prévoit l'accueil d'activités économiques sur son territoire, en extension de la zone d'activités des Relandières préexistante et la création de la zone de d'activités de la Joie, sur des secteurs éloignés du bourg et des quartiers d'habitat afin d'éviter les risques et les nuisances.

**Energie, effet de serre et pollution atmosphérique** : Le règlement du PLU autorise la mitoyenneté des constructions, qui permet de limiter les déperditions énergétiques. La densité minimale exigée sur les secteurs d'urbanisation future induit la mitoyenneté pour permettre de conserver une plus grande surface de jardin. La volonté communale est de limiter le mitage urbain, et réduire par conséquent les déplacements motorisés sur son territoire.

**Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel** : Le développement urbain du Cellier se concentre en continuité des espaces bâtis existants, ce qui ne devrait pas entraîner de modification des perceptions paysagères à l'échelle globale du territoire.



## VI . LISTE DES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLU

### RAPPEL : ARTICLE L.123.12 DU CODE DE L'URBANISME :

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan.

Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

A cette fin les indicateurs suivants (non exhaustifs) peuvent permettre une analyse des résultats de l'application du PLU :

	ANNEE N*	ANNEE N+3	EVOLUTION N-N+3
Population totale (RGP INSEE 2010)	3 713		
Parc de logements total (RGP INSEE 2010)	1 524		
Nombre de constructions neuves (Source communale 2001-2011)	91		
Rythme de construction annuel (Source communale 2001-2011)	9 log./an		
Nombre de logements en renouvellement (Source communale 2001-2011)	80		
Renouvellement annuel (Source communale 2001-2011)	8 log./an		
Nombre de logements créés (constructions neuves + renouvellement) (Source communale 2001-2011)	172		
Rythme de création de logements (constructions neuves + renouvellement) (Source communale 2001-2011)	17 log./an		
Espaces consommés (superficies des terrains concernés par un permis de construire) (Source communale 2001-2011)	22 ha soit 2 400 m <sup>2</sup> /log.		
Surface de plancher réalisée (ensemble des constructions concernées par un permis de construire) (Source communale 2001-2011)	1,5 ha soit 162 m <sup>2</sup> /log.		
Densité moyenne des opérations réalisées (Source communale 2001-2011)	4 log./ha		
Part du logement abordable dans les opérations réalisées (Source communale 2001-2011)	9 log. soit 1%		
Part des opérations réalisées en zones Ub	Sans objet		
Part des opérations réalisées en zones Uh	Sans objet		
Part des opérations réalisées en zones Ue	Sans objet		
Part des opérations réalisées en zones 1AUh	Sans objet		
Part des opérations réalisées en zones 2AUh	Sans objet		
Part des opérations réalisées en zones 1AUe	Sans objet		
Part des opérations réalisées en zones 2AUe	Sans objet		

Taux d'occupation ou de réalisation des zones 1AUh	Sans objet		
Taux d'occupation ou de réalisation des zones 2AUh	Sans objet		
Taux d'occupation ou de réalisation des zones 1AUe	Sans objet		
Taux d'occupation ou de réalisation des zones 2AUe	Sans objet		
Equipements réalisés	Sans objet		

\* Année N = à la date d'approbation du présent PLU en l'état des sources et connaissances à disposition de la commune à cette date.

#### RAPPEL : ARTICLE L.123.13.1 DU CODE DE L'URBANISME :

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces. »

Dans cette perspective, les indicateurs sont présentés ci-dessous pour permettre l'analyse des résultats de l'application du PLU sur différents thème environnementaux.

THEME	INDICATEURS POSSIBLES
CONTEXTE PHYSIQUE	- Evolution des surfaces artificialisées
BIODIVERSITE ET ESPACES D'INTERET ECOLOGIQUE	- Evolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés - Evolution du linéaire de haies - Evolution des surfaces boisées - Evolution des surfaces de terrains naturels artificialisés
ZONES HUMIDES	- Evolution des surfaces recensées dans l'inventaire zones humides - Evolution de la qualité des cours d'eau
CONSUMMATION D'ESPACE	- Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation - Évolution annuelle des surfaces urbanisées - Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale - Surface urbanisée par habitant et par habitant emploi - Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés - Densité nette de logements (logements par hectare de surface urbanisée) - Densité nette de construction neuve (logements par hectare de terrain utilisé) - Part des maisons individuelles dans la construction de logements - Caractéristiques socioéconomiques des espaces urbanisés - Part des nouveaux arrivants dans la commune - Taux d'évolution de la population - Évolution des longueurs des navettes domicile travail - Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements
EAU	- Superficie des terrains acquis pour la protection du captage d'eau potable - Consommation d'eau par habitant - Evolution du rendement du réseau de distribution d'eau potable / Indice linéaire de perte en réseau - Evolution de la qualité des eaux de l'aber Benoît/ des eaux de baignade - Nombre de conformité d'installation d'assainissement autonome - Nombre de permis de construire délivrés sur des terrains de plus de 1000m <sup>2</sup>

	disposant d'un système de régulation des eaux pluviales
<b>SOUS-SOL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des quantités de minerais exportées</li> <li>- Nombre d'analyse du sol, lors d'aménagement de sites potentiellement pollués</li> <li>- Dépollution/requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités)</li> </ul>
<b>GESTION DES DECHETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des quantités totales de déchets</li> <li>- Evolution des quantités de déchets triés (et pourcentage de tri conforme)</li> <li>- Part des déchets valorisés</li> </ul>
<b>RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'installations classées</li> <li>- Nombre de catastrophes naturelles</li> <li>- Nombre d'équipement de sécurisation</li> </ul>
<b>NUISANCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores</li> </ul>
<b>ENERGIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des consommations d'énergies renouvelables</li> <li>- Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies</li> </ul>
<b>EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des comptages routiers en centre-bourg</li> <li>- Linéaire de cheminements piétons aménagés ou requalifiés</li> <li>- Nombre de km de pistes cyclables créées</li> <li>- Nombre d'habitant travaillant sur la commune</li> <li>- Nombre moyen de voyageurs dans les transports en commun</li> </ul>
<b>SITES ET PAYSAGES NATURELS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'hectares réhabilités</li> </ul>
<b>ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES, PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'hectares protégés</li> <li>- Nombre de bâtiments de caractère réhabilités</li> </ul>

## VII . METHODE APPLIQUEE POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le présent Plan Local d'Urbanisme du Cellier fait l'objet d'une évaluation environnementale en raison de la présence d'un **Site Natura 2000 « La vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé » - Site d'Importance Communautaire n°FR5200622 et Zone de Protection Spéciale n°FR5212002.**

Le Code de l'Urbanisme prévoit (Articles L\*121-10 à L\*121-15 / Articles R\*121-14 à R\*121-17) la réalisation d'une évaluation environnementale dans les cas suivants :

(Art. L121-10) Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

*« Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. »*

(Art. R121-14) Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

*« Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement qui prévoit que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, [les Plans Locaux d'Urbanisme] doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après Evaluation des incidences Natura 2000 . »*

Evaluer le présent document d'urbanisme revient à en questionner les orientations et les dispositions au regard des enjeux environnementaux, pour en apprécier les incidences. Les orientations du PADD ou des OAP ainsi que les dispositions opposables contenues dans le règlement graphique et littéral du PLU sont interrogées.

Cette évaluation environnementale a un double rôle : d'une part elle contribue à la construction du projet communal par la mise en évidence des enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat initial du site et de l'environnement et le Diagnostic territorial, et d'autre part, elle constitue un référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du présent PLU.

- Au stade du diagnostic, elle a donné l'occasion de rendre compte de l'état initial de l'environnement, et de définir les enjeux du territoire dans les domaines traités dans le cadre de l'état initial.
- Au stade du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle a justifié les choix effectués au regard des enjeux environnementaux. Sur certains sujets, elle a même nourri les orientations du projet de développement, en nouvel angle de vue sur l'intérêt qu'il pouvait y avoir pour la commune de miser sur l'atout environnemental, plutôt que de le considérer comme une contrainte.
- Au stade du zonage et du règlement, elle a permis d'identifier et de protéger les milieux naturels ayant une fonction écologique à l'échelle du territoire (zones humides, continuités écologiques, *Natura 2000*, etc.), de formuler des prescriptions permettant de répondre aux objectifs environnementaux du PLU, et d'analyser les impacts de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Dans le cas d'un développement potentiellement dommageable à l'environnement, elle a déterminé les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour limiter ces impacts. Enfin, l'évaluation environnementale a également fourni un certain nombre d'indicateurs permettant de suivre l'évolution des résultats suite à l'application du PLU, et de procéder à l'évaluation prévue à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

### LES DATES-CLES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

- 20 mars 2012 : Identification des thématiques et des objectifs liés aux enjeux environnementaux dans le cadre de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial > réflexions sur les perspectives d'évolution de la commune ;
- 16 mai 2012 : Identification des incidences notables prévisibles du PLU au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour débat du Conseil Municipal du 9 octobre 2012 ;
- 1<sup>er</sup> aout 2012 : Identification des mesures d'évitements, de réduction et de compensation dans le cadre de la traduction réglementaire et spatiale du PADD > Première démarche itérative de l'évaluation environnementale ;
- 9 janvier 2013 : Identification des mesures d'évitements, de réduction et de compensation dans le cadre de l'élaboration des OAP > Seconde démarche itérative de l'évaluation environnementale ;
- 31 janvier 2013 : Reprise des mesures d'évitements, de réduction et de compensation par ajustement de la traduction réglementaire et spatiale du projet > Troisième démarche itérative de l'évaluation environnementale ;

- 15 mars 2013 : Finalisation de l'évaluation environnementale par vérification de la concordance de l'ensemble des documents exprimant le projet communal retenu.

L'objectif de cette démarche était de tendre vers un niveau d'incidence du PLU le plus faible possible.

Les thématiques abordées dans cette évaluation environnementales répondent aux exigences de la Directive Européenne sur l'Evaluation des Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement (EIPPE) et du Code de l'Urbanisme (Art. L.121-1 et R.123-2-1).

Les enjeux environnementaux ainsi identifiés ont été hiérarchisés et territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales du territoire communal. C'est au regard de ces enjeux que le projet communal a été traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'ont été évaluées les incidences du présent document d'urbanisme.

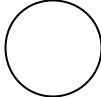



L'article R\*123-2-1 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de l'évaluation environnementale. La méthodologie proposée s'appuie sur les principes suivants, déclinés sous la forme d'un tableau :

- Analyse de l'Etat initial de l'environnement ;
- Perspectives de son évolution, selon un scénario « au fil de l'eau », en l'absence de document d'urbanisme ou de démarches spécifiques ;
- Incidences notables potentielles ou prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Une hiérarchisation des enjeux a donc été proposée :

- Niveau d'enjeu de chaque thématique tenant compte des spécificités locales ;
- Marge d'action du PLU sur chaque enjeu ;
- Niveau d'incidence du PLU hors mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ses conséquences sur l'environnement.

Cette hiérarchisation se distingue selon 4 niveaux :

SYMBOLE	NIVEAU D'ENJEU DE CHAQUE THEMATIQUE	MARGE D'ACTION DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE DU PLU
	<b>Sans incidence</b> ou sans objet	<b>Sans incidence</b> ou sans objet	<b>Sans incidence</b> ou sans objet
	<b>Faible</b> : état initial de l'environnement préservé, enjeu faible	<b>Faible</b> : Le PLU a peu de portée sur l'enjeu	<b>Faible</b>
	<b>Moyen</b> : enjeu moyen identifié à l'échelle intercommunale	<b>Moyenne</b> : le PLU a une portée indirecte sur l'enjeu	<b>Moyenne</b>
	<b>Fort</b> : enjeu fort identifié à l'échelle intercommunale et communale	<b>Forte</b> : le PLU a une portée directe sur l'enjeu	<b>Forte</b>

Cette même méthodologie a été employée pour la définition des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU et des conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

Cette évaluation comprend plus spécifiquement une évaluation des incidences Natura 2000 au regard de la présence du Site Natura 2000 « La vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé ».

Cette évaluation est complétée des indicateurs destinés à l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace et comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (objet du présent document).