
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune déléguée de Maumusson

Notice de présentation

PLU approuvé en Conseil Municipal : 15/01/2019

Délibération de prescription de la modification n°1 : 30/03/2021

Enquête publique du 15/11/2021 au 17/12/2021

Modification n°1 approuvée en Conseil Municipal : 22/02/2022



Sommaire

Préambule	3
1. La procédure de modification	3
2. Les modalités de mise en œuvre de la modification de droit commun	3
3. Objet de la présente modification	3
4. Le contenu du dossier relatif à la modification	4
5. Contexte règlementaire du PLU de la commune déléguée de Maumusson	4
Chapitre 1 : Diagnostic	5
1. Le contexte général	5
2. Le contexte économique	6
3. Les sites	8
Chapitre 2 : Changements apportés au PLU	15
1. Modification du règlement graphique	15
2. Evolution des surfaces	17
3. Modification du règlement écrit	18
Chapitre 3 : Respect des critères au regard du champ de la procédure de modification	21
1. Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD	21
2. Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole	21
3. Graves risques de nuisance	21
4. Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création	21
5. Créer une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :	21
Chapitre 4 : Incidences sur l'environnement	22



Préambule

1. La procédure de modification

La **procédure de modification** est définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Le Code de l'Urbanisme poursuit ensuite sur la mise en œuvre de la procédure et indique qu'il existe deux types de procédures de modification :

- ▶ 1/ La procédure de modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme) ;
- ▶ 2/ La procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

En l'espèce, le PLU de la commune déléguée de Maumusson fait l'objet d'une procédure de **modification de droit commun**. En ce sens, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

[A contrario, une procédure de modification simplifiée ne fait pas l'objet d'une enquête publique].

2. Les modalités de mise en œuvre de la modification de droit commun

Les modalités de la procédure de la modification de droit commun sont définies aux articles L.153-37 ; L.153-40 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

« 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 [...]. »

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

3. Objet de la présente modification

Le PLU de la commune déléguée de Maumusson a été approuvé le 15 janvier 2019.

La commune de Vallons-de-L'Erdre a prescrit par délibération du 30 mars 2021 la modification du PLU de la commune déléguée de Maumusson afin de :

- Modifier le règlement du secteur Ae (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone agricole) car, dans la version en vigueur, il ne permet pas de répondre favorablement au développement des activités existantes.
- Délimiter un nouveau secteur Ae afin de conforter l'entreprise de travaux publics CHAUVIRE, existante depuis 1970 à Maumusson au lieu-dit La Coudière.

Une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 3 juin 2021, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de **ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale**.



4. Le contenu du dossier relatif à la modification

Le présent dossier de modification comprend :

- Les documents relatifs à la procédure (délibérations) ;
- La notice explicative de la modification ;
- Les pièces réglementaires du PLU modifiées, en l'espèce le règlement graphique ainsi que le règlement écrit.

5. Contexte réglementaire du PLU de la commune déléguée de Maumusson

L'aménagement du territoire de la commune déléguée de Maumusson est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Le PLU de Maumusson doit ainsi être compatible notamment avec :

- *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014,*
- *Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne,*
- *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,*
- *Le Programme Local Habitat du Pays d'Ancenis pour la période 2014-2020.*
- *La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006*

Aucun Plan de Déplacements Urbains n'est opposable sur le territoire de la commune.

Le projet de modification s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU visant à « Conforter les services et les activités ».

Le SCoT du Pays d'Ancenis, réaffirme le même objectif de « Développer activités et emplois », objectif n°4 au sein de l'axe 1 « Un pays rayonnant et équilibré ».

Ainsi, la démarche de la présente modification qui permet de conforter deux activités économiques existantes, ainsi que de se développer, est une expression de ces orientations.

Chapitre 1 : Diagnostic

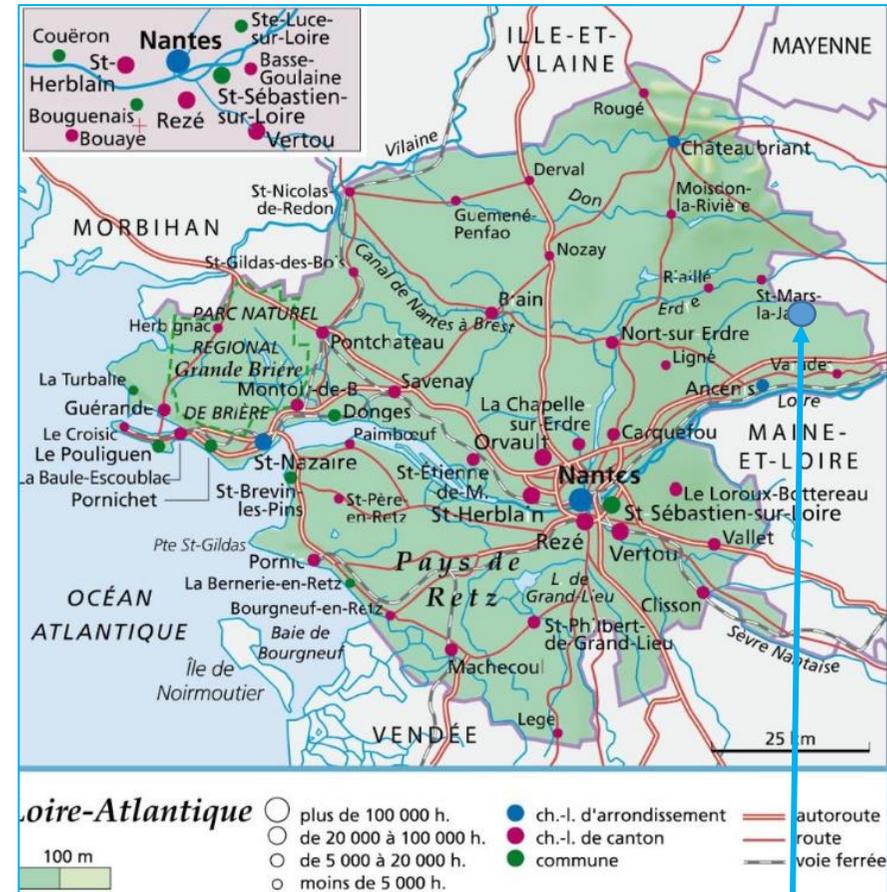
1. Le contexte général

La commune déléguée de Maumusson, village de 1 046 habitants (données INSEE 2015) situé à l'Est du Département de Loire-Atlantique, dans la Région des Pays de la Loire, présente l'image d'un village rural, couvrant une surface de 2 461 hectares, juste à côté du petit pôle de Candé. Ce dernier constitue le centre du bassin de vie auquel appartient la commune déléguée de Maumusson. Il s'agit d'un bassin de vie rural. Par définition, un bassin de vie est le plus petit territoire au sein duquel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ces derniers sont constitués d'équipements de proximité, à usage quotidien, tels que les boulangeries, les agences bancaires ou les médecins généralistes, et d'équipements dits intermédiaires, d'usage assez fréquent, comme les supermarchés, les ambulances ou les collèges. Les bassins de vie urbains offrent des équipements plus variés, plus concentrés et plus rapidement accessibles que les bassins ruraux.

Le bassin d'emplois et de services de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille / Candé capte une grande partie des déplacements quotidiens de Maumusson.

Les pôles urbains majeurs à proximité sont Ancenis à 16 km au Sud-Ouest, Châteaubriant à 38 km au Nord-Ouest, Nantes et Angers à 51 km. Nantes est située au Sud-Ouest de Maumusson, tandis qu'Angers est à l'Est. Ces villes se trouvent toutes deux à 45min de route de Maumusson.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la commune nouvelle des Vallons-de-l'Erdre est née de la fusion de six communes de Bonnoeuvre, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz, situées dans le département de la Loire-Atlantique avec celle de Freigné qui était située dans le département de Maine-et-Loire jusque fin 2017. Le chef-lieu est la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.



Localisation de la commune déléguée de Maumusson à l'échelle du département

Maumusson



Ci-après, seule est abordée thématique liée aux points traités dans le cadre de la présente modification, à savoir : le développement économique du territoire.

Les données sont issues du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 janvier 2019.

Lors de son avis émis dans le cadre de la révision générale du PLU de Maumusson, en date du 30 novembre 2017, elle a demandé que « tout soit mis en œuvre pour l'évolution des entreprises existantes, notamment les possibilités d'extension ».

2. Le contexte économique

2.1. L'agriculture : une activité omniprésente sur le territoire

Le territoire de la commune déléguée de Maumusson est couvert par les bois et les terres arables, ce qui lui donne un caractère rural, dominé par l'élevage.

Même si on observe une tendance à la diminution du nombre d'exploitations, l'activité agricole présente à Maumusson et sur le territoire intercommunal, est importante pour l'économie locale. D'ailleurs l'un de ses atouts majeurs réside dans sa diversité.

En outre, cette activité participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales ; et constitue à ce titre la principale composante identitaire du territoire. L'activité agricole locale a en effet permis de préserver la diversité et le caractère remarquable des paysages communaux.

2.2. Les entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et structure d'hébergements

Territoire majoritairement naturel et agricole, Maumusson bénéficie de l'aire d'attractivité du bassin d'emplois du secteur de Saint-Mars-La-Jaille, Candé mais également d'Ancenis et de l'agglomération nantaise. Maumusson exerce une certaine attractivité vis-à-vis des jeunes ménages accédant à la propriété, le foncier restant encore accessible en comparaison des coûts observés sur l'ouest de la COMPA (Communauté de Communes du Pays d'Ancenis) ou sur l'agglomération nantaise.

Maumusson dispose encore d'un garage automobile, d'une supérette-dépôt de pain, d'un coiffeur et d'un bar tabac presse, ainsi que de quelques entreprises et quelques artisans. **Ces activités économiques sont un atout pour la qualité de vie de la commune car elles participent à l'offre de service présent sur le territoire et entretiennent la dynamique sociale, économique et touristique du village.**

2.3. La COMPA, compétente en matière de « développement économique »

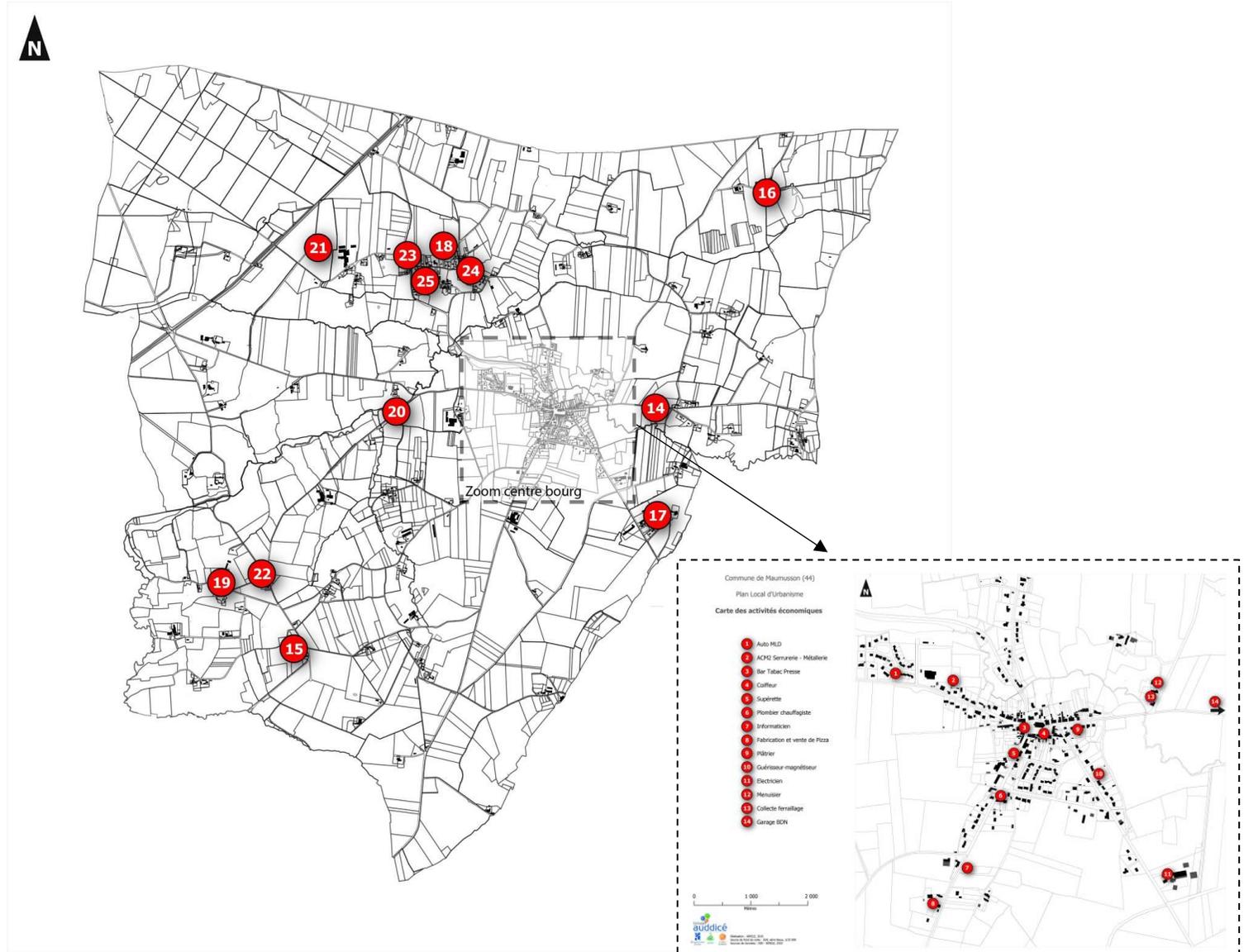
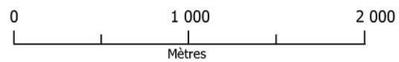
La COMPA est compétente en matière de « développement économique » sur son territoire, dont Vallons de l'Erdre fait partie.

Commune de Maumusson (44)

Plan Local d'Urbanisme

Carte des activités économiques

- 14** Garage BDN
- 15** Plaquiste - Isolation
- 16** Mécanique de précision
- 17** Travaux publics
- 18** Commerciale Tupperware
- 19** Menuisier
- 20** Couverture
- 21** Coiffeuse à domicile
- 22** Plâtrier
- 23** Atelier couture
- 24** Négoce de bois
- 25** Transport de bois



3. Les sites

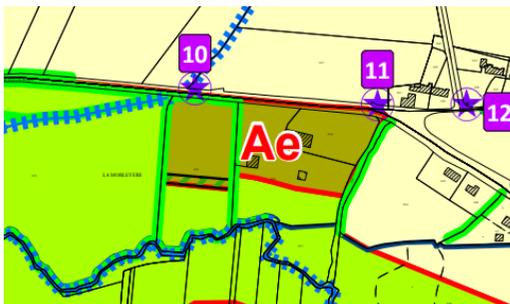
3.1. Secteur Ae à la Morleyère

► Présentation du site

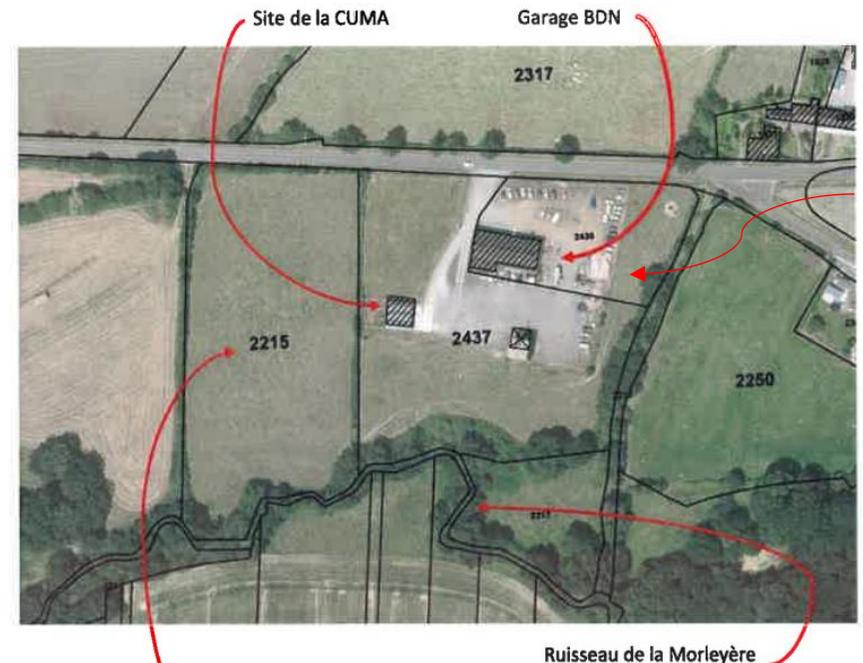
Le premier site correspond au secteur Ae délimité au sein du PLU en vigueur. Il se situe au lieu-dit La Morleyère, à l'est du bourg de Maumusson.



Ce secteur Ae a été défini afin de permettre le développement de plusieurs entreprises existantes implantées sur le site, à savoir : un garage ainsi qu'une entreprise de travaux publics (CUMA). Également, il est prévu l'implantation d'une aire de recyclage de matériaux inertes (projet porté par l'entreprise de travaux publics CHAUVIRE). Le secteur Ae s'étend sur 1,95 ha.



Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur, approuvé le 15/01/2019



Parcelle 2215, qui représente une surface d'1,17 ha, acquise par SARL Chauviré ETP pour la réalisation d'une station de transit de produit minéraux ou déchets non dangereux inertes. Cette station représente une surface de 0,66ha. La parcelle a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme acceptée le 15 septembre 2017 pour l'usage évoqué ci-dessus.

Extrait du dossier relatif au second passage en CDPENAF dans le cadre de la révision générale du PLU.



Garage BDN (© Territoire+)



CUMA (© Territoire+)



Parcelle 2215 (© Territoire+)

La délimitation du secteur Ae correspond aux propriétés des 3 entreprises évoquées ci-dessus, tout en excluant une zone de recul vis-à-vis du ruisseau de la Morleyère afin de préserver la topographie du site (pente importante aux abords du ruisseau de la Morleyère) et le cours d'eau classé « corridor de cours d'eau et corridors de vallées » au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

► Règles actuellement applicables

Le site de projet est qualifié de Secteur de Taille et d'Accueil Limitées (STECAL) au titre du Code de l'Urbanisme et fait l'objet d'un classement Ae au sein du règlement du PLU approuvé en janvier 2019 (cf. extrait de zonage sur la page précédente).

Le secteur Ae correspond au **STECAL destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone**. Le règlement écrit autorise en secteur Ae, les constructions autorisées en zone A et les constructions et installations ayant les destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) à vocation « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » ne dépasse pas 300 m² sur l'unité foncière ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Sont également admis dans le secteur Ae, les types d'activités suivants :

- Les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :

- o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Par ailleurs, il a été défini sur le plan de zonage un **merlon végétal à planter** au sud de la parcelle 2215, titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En ce sens, le règlement écrit dispose que : « sur le secteur « merlon végétal à planter au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » sur le plan de zonage, une levée de terres d'1 mètre 50 surmontée d'une haie composée d'essences arbustives (environ 50%) et arborescentes (environ 50%) devra être réalisée. Pour la composition de la haie, il conviendra de privilégier les essences présentées en annexe 1. »

► Enjeux et perspectives

Un projet d'extension du garage BDN....

Le propriétaire du garage BDN a pour projet une extension des locaux affectés au garage de mécanique agricole et automobile.

Les bâtiments existants sur le terrain situé au sein du secteur Ae :

- Un atelier avec local de stockage de 408 mètres carrés ;
- Une station de lavage ;
- Une plateforme en béton devant l'atelier ;
- Un local de stockage désaffecté (utilisé par le passé pour le stockage de céréales par la coopérative TERRENA).

Projet d'extension : un bâtiment de 480 m² pour agrandir le garage existant (augmentation de la surface affectée aux réparations agricoles et automobiles) à court terme et un bâtiment de 72 m² à moyen terme. La surface totale projetée est de 552 m².

... non autorisé au regard des règles écrites en vigueur

Le règlement écrit en vigueur autorise les constructions et installations ayant les destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt », mais à condition, notamment, que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 300 m² sur l'unité foncière.



Cette condition ne prend pas en compte la réalité (surface du bâti existant supérieure à 300 m²) et ne permet pas le projet d'extension projeté.

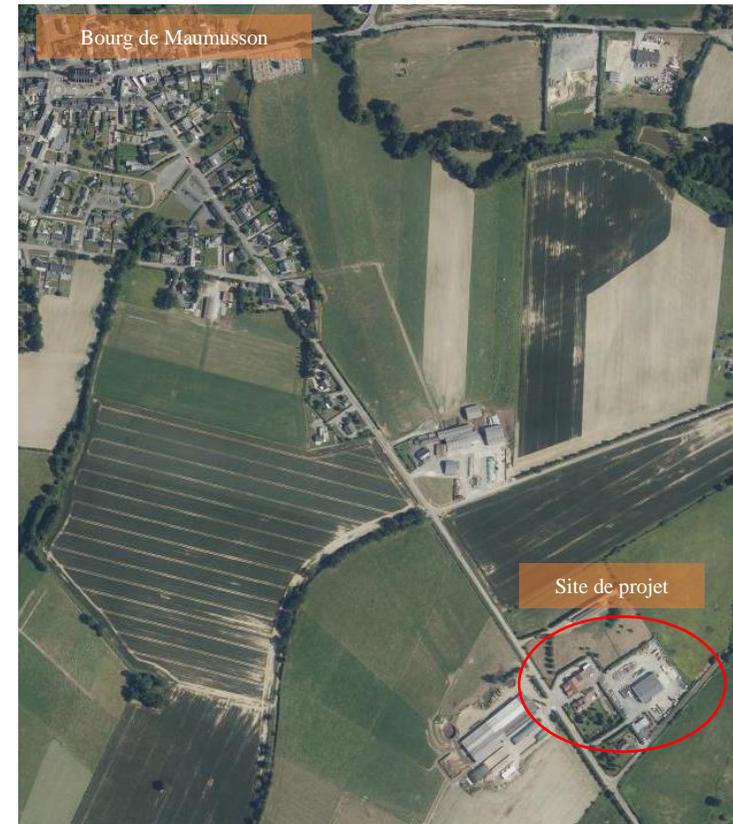
Il y a donc lieu d'augmenter l'emprise au sol maximale autorisée des constructions au sein du secteur Ae afin que le règlement soit cohérent avec le projet prévu dans cette zone.

Afin d'assurer une meilleure insertion paysagère du site, le périmètre de ce dernier devra être ajusté afin de correspondre à l'emprise fonctionnelle du garage BDN (exclusion de la bande enherbée située à l'est du garage (cf. état des lieux du site ci-dessus).

3.2. Entreprise CHAUVIRE à La Cocaudière

► Présentation du site

Le second site de projet correspond à l'entreprise de travaux publics CHAUVIRE, entreprise existante depuis 1970, à Maumusson, au lieu-dit La Cocaudière. Elle emploie aujourd'hui près de 30 salariés.



Ce site est classé en zone A au sein du PLU en vigueur.

Constructions à usage d'habitation

Entreprise Chauviré



Exploitation agricole - élevage

Construction à usage d'habitation



1 Accès à l'entreprise CHAUVIRE depuis la RD28 (© Territoire+) 2 Entreprise Chauviré depuis la route perpendiculaire à la RD28 (© Territoire+)



3 Constructions à usage d'habitation à proximité de l'entreprise CHAUVIRE (© Territoire+)

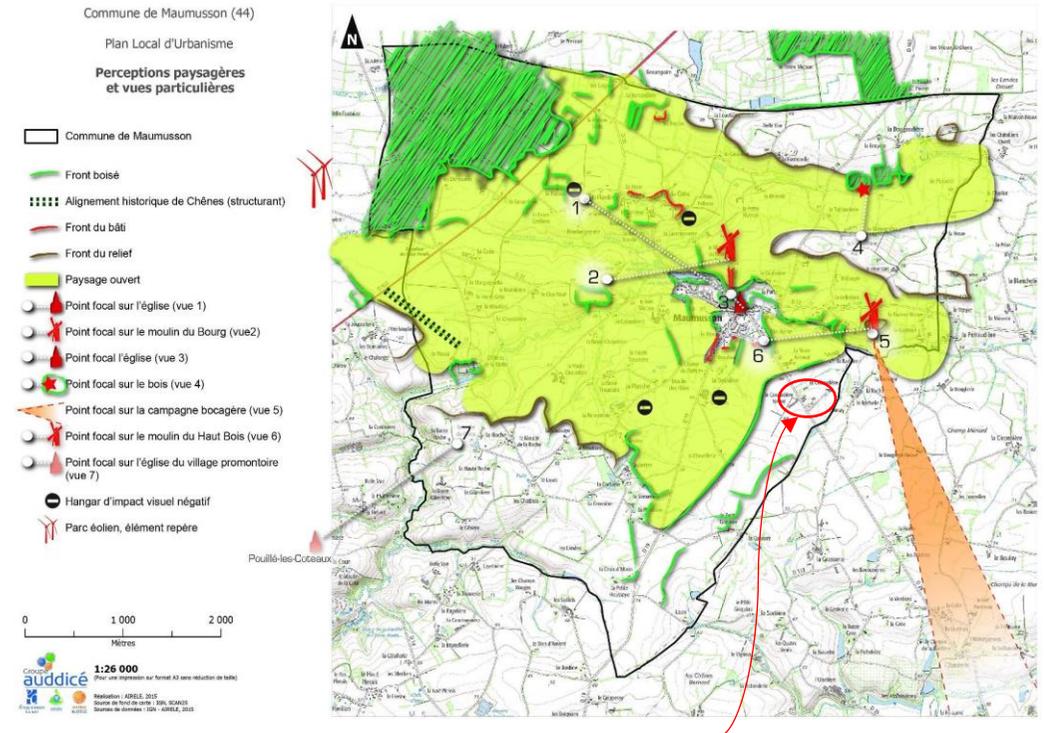


4 Entreprise Chauviré depuis la RD28 (© Territoire+)

Le secteur est situé dans un espace de plaine agricole. Il se localise en dehors des zones naturelles d'intérêt reconnu et des périmètres de risque. Seul le risque de remontée de nappes est à surveiller (sensibilité forte potentielle sur ce secteur).

Le paysage est caractérisé par des plaines agricoles ponctuées d'essences végétales (arbres isolés, haies bocagères). Le principal enjeu paysager sur ce secteur est lié à la perception des paysages depuis la RD28.

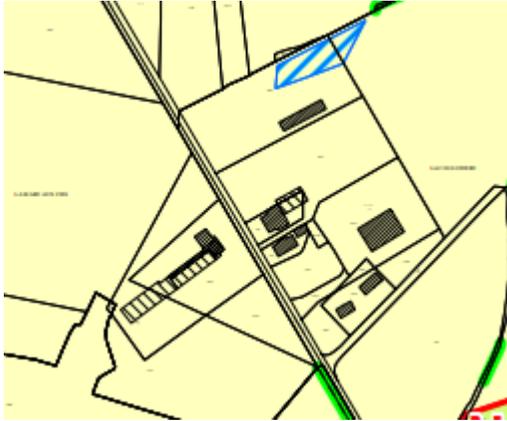
L'ensemble des constructions font l'objet d'une bonne intégration paysagère par la présence de haies bocagères et d'arbres, notamment le long de la route départementale. Ces éléments de végétation créent des transitions paysagères entre les espaces bâtis et les unités exploitées.



Site de projet

► Règles actuellement applicables

Le site de projet est classé en zone A du PLU en vigueur.



Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur, approuvé le 15/01/2019

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » ;
- La construction d'un ou deux abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière ;
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation ;
- Les annexes des constructions à destination d'habitation ;
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° ;
- Les nouvelles constructions et installations ayant les destinations ou sous-destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, ainsi que lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole : les habitations.

► Enjeux et perspectives

Conforter l'ensemble des activités économiques

L'entreprise CHAUVIRE, au lieu-dit La Cocaudière, est une entreprise de travaux publics, implantée depuis 1970 à Maumusson. Elle emploie aujourd'hui près de 30 salariés. Elle participe pleinement à la dynamique économique du territoire qu'il est nécessaire de soutenir et de conforter.

Un projet de création d'un nouveau bâtiment...

L'entreprise CHAUVIRE étant en pleine croissance et souhaitant conforter son activité, elle souhaite **créer un bâtiment** permettant de ranger le matériel professionnel. Le matériel est aujourd'hui disposé à l'endroit projeté pour la nouvelle construction, mais en plein air. La superficie du nouveau bâtiment serait d'environ 800 m². Il comprendra une toiture de panneaux photovoltaïques.



... non autorisé au regard du zonage en vigueur :

Le secteur concerné est classé en zone A du PLU en vigueur. Comme indiqué précédemment, les droits à construire en zone A sont limités. **La réalisation d'un nouveau bâtiment lié à une activité économique (autre qu'agricole) ne peut être autorisée. Au regard des règles édictées par le PLU en vigueur, l'entreprise CHAUVIRE ne peut donc se développer.**



Il y a donc lieu de créer un second secteur Ae, qualifié de STECAL, afin de permettre la création d'un nouveau bâtiment à vocation économique et de soutenir le développement de l'entreprise CHAUVIRE.

Par ailleurs, une attention particulière devra être portée à la visibilité du site, notamment depuis la RD28.

Chapitre 2 : Changements apportés au PLU

Afin de soutenir et d'accompagner le développement économique du territoire, la présente modification vise à

- **Ajuster le périmètre du secteur Ae** existant ainsi qu'à **créer un second secteur Ae**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone ;
- **Modifier le seuil maximal d'emprise au sol** autorisé au sein dudit secteur ;
- **Edicter des règles supplémentaires afin d'assurer une meilleure insertion paysagère** du secteur Ae sur le site de la Cocaudière.

1. Modification du règlement graphique

La zone agricole, dite « zone A » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

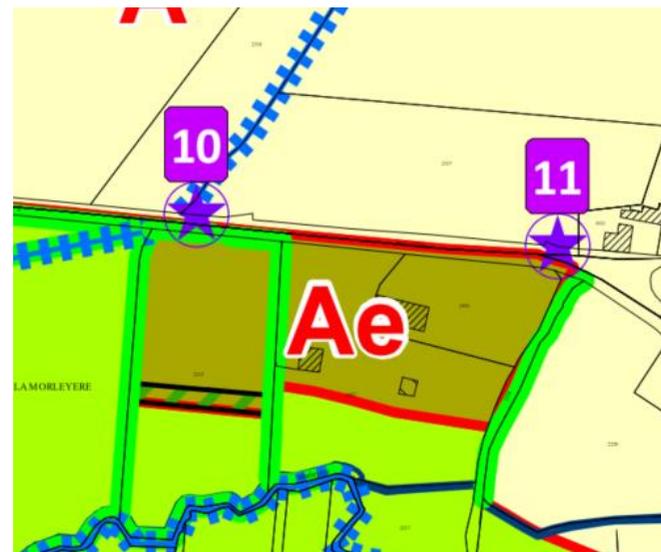
Elle comprend un secteur indicé, nommé « Ae ». Il d'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

Au sein du PLU en vigueur, un secteur a été classé Ae, il s'agit du secteur situé à La Morleyère. Il a été défini afin de permettre le développement de plusieurs entreprises existantes implantées sur le site, à savoir : un garage ainsi qu'une entreprise de travaux publics (CUMA). Également, il est prévu l'implantation d'une aire de recyclage de matériaux inertes (projet porté par l'entreprise de travaux publics Chauviré). **Le périmètre de ce secteur est ajusté (1)** afin d'exclure la portion de terrain située à l'est de l'emprise fonctionnelle du garage, qui est à l'état de prairie, au profit d'un reclassement en **zone Nn**. Cela permettra de mieux encadrer l'implantation des nouvelles constructions tout en favorisant leur insertion paysagère.

Un **second site doit être classé en zone Ae (2)** au sein du PLU, il s'agit de l'entreprise CHAUVIRE, au lieu-dit La Cocaudière. Ce site répond à la même vocation que le secteur Ae situé à La Morleyère, à savoir la présence d'une activité économique isolée (hors zone urbaine) et poursuit le même objectif : participer au développement économique du territoire.

Le classement de ce site en Ae, vise à conforter l'activité existante et à permettre son développement en réalisant notamment un nouveau bâtiment d'activités. Sa délimitation est réalisée au plus près des espaces déjà utilisés par l'activité en place. Par ailleurs, l'intégration paysagère de la future construction est assurée par les règles édictées au sein du règlement écrit (notamment article A – 5.2).

(1) Extrait du règlement graphique actuel :



(1) Extrait du règlement graphique modifié :





(2) Extrait du règlement graphique actuel :



Nota : ce site était classé en zone NAe au sein du document d'urbanisme en vigueur sur la commune en 1997. Une demande d'extension du secteur a été faite par les propriétaires en 2004 afin d'intégrer au secteur NAe l'accès au site ainsi que le bâtiment situé plus au sud de la zone.

(2) Extrait du règlement graphique modifié :





2. Evolution des surfaces

L'évolution induite par la modification du plan de zonage (création d'un nouveau secteur Ae) ne concerne que la zone agricole. La zone A est réduite au profit du secteur Ae.

Tableau des surfaces

Nhc	11,3	
Nhs	6,6	
TOTAL	2404,8	2459,7

PLU de 2005		PLU de 2019	
Nom de la zone	Superficie en ha	Nom de la zone	Superficie en ha
ZONE U	26,4		27,5
UA	8,5	Ua	4,6
UB	17,9	Ub	15,8
		Ub1	2,1
		Ub2	1,5
UE	4,4		
UL	2,3	UI	3,5
ZONE AU	4,4		2,3
1AU	4,4	1AU1	0,7
		1AU2	1,6
2AU	5,1		
ZONE A	1872,2		1739,1
		A	1733,9 1732,8
		Ab	3,3
		Ae	2,0 2,9
ZONE N	501,8		690,9
N	491,0	N	330,0
		Nf	231,3
NL	10,8	NI	9,0
		Nn	118,9 119,1
		Ns	1,7
Nh	25,2		



3. Modification du règlement écrit

Sont admises, dans le secteur Ae, les constructions et installations ayant les destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt », à condition, notamment que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) n'excède pas 300 m².

Or, au sein du secteur de La Morleyère les bâtiments déjà existants s'étendent sur une surface d'environ 400 m². Aussi, afin de permettre de répondre au projet de développement envisagé du garage, le règlement écrit est modifié, permettant une emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments de 1000 m² au maximum. Cette superficie permet également de répondre aux besoins liés au projet de développement de l'entreprise CHAUVIRE sur le site de La Cocaudière.

Rédaction actuelle - extrait du point A - 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions (pages 81 et 82) :

[...]

Dans le secteur Ae

Sont également admis **dans le secteur Ae** :

- Les **constructions* et installations** ayant les destinations « artisanat et commerce de détail »*, « industrie »* et « entrepôt »*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) à vocation « artisanat et commerce de détail »*, « industrie »* et « entrepôt »* ne dépasse pas 300 m² sur l'unité foncière ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

[...]

Rédaction modifiée, - extrait du point A - 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions (pages 81 et 82) :

[...]

Dans le secteur Ae

Sont également admis **dans le secteur Ae** :

- Les **constructions* et installations** ayant les destinations « artisanat et commerce de détail »*, « industrie »* et « entrepôt »*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) à vocation « artisanat et commerce de détail »*, « industrie »* et « entrepôt »* ne dépasse pas **2000 m²** sur l'unité foncière ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

[...]



Le nouveau secteur Ae sur le site de la Cocaudière est visible, notamment depuis la RD28. Aussi, le règlement écrit est amendé afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des constructions existantes et à venir.

Rédaction actuelle - extrait du point A - 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 87) :

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés, sans forcément être intégrés dans le plan de toiture ou de mur, mais sous réserve d'une disposition harmonieuse dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

[...]

Rédaction modifiée - extrait du point A - 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (page 87) :

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés, sans forcément être intégrés dans le plan de toiture ou de mur, mais sous réserve d'une disposition harmonieuse dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

La construction future au sein du secteur Ae sur site de la Cocaudière devra faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans sa composition architecturale d'ensemble visible depuis la RD28.

[...]



Rédaction actuelle - extrait du point A - 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (page 89) :

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour toute la zone A et notamment le secteur Ae, des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 1).

Rédaction modifiée - extrait du point A - 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (page 89) :

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour toute la zone A et notamment le secteur Ae, des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

La construction future au sein du secteur Ae sur site de la Cocaudière devra faire l'objet d'une attention particulière. La covisibilité du terrain d'assiette de l'opération avec la RD28 devra être traitée de manière à atténuer l'impact visuel de la future construction depuis cette dernière.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 1).



Chapitre 3 : Respect des critères au regard du champ de la procédure de modification

1. Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix) Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion (CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine). L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan (CE 20 novembre 1987 Commune de Moissy-Cramayel). De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune (CE 2 décembre 1991 Commune La Chaussée-Tirancourt) ou permettant l'implantation d'un supermarché (CE 6 février 1998 Falcy) est considérée comme telle. En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols (CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret) ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » (CAA Lyon 1^{ère} chambre, 5 février 2002 société Crispy Apple's) ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

Le projet de modification s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU visant à « Conforter les services et les activités ».

Le SCoT du Pays d'Ancenis, réaffirme le même objectif de « Développer activités et emplois », objectif n°4 au sein de l'axe 1 « Un pays rayonnant et équilibré ».

Ainsi, la démarche de la présente modification qui permet de conforter deux activités économiques existantes, ainsi que de se développer, est une expression de ces orientations.

2. Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole

Les modifications apportées modifient les droits à construire au sein du secteur Ae et créé un nouveau secteur Ae, initialement classé A. Les activités économiques ainsi confortées existent déjà.

Les espaces boisés classés, les zones naturelles et les zones agricoles ne sont pas réduits.

3. Graves risques de nuisance

Les modifications apportées n'entraîneront aucun risque de nuisance grave.

4. Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

5. Créer une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.



Chapitre 4 : Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont 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, 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 ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences 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, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 3 juin 2021, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale.

En effet, « considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le projet de modification n°1 de Maumusson et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- La révision du PLU de Maumusson, approuvée en 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Les deux secteurs concernés par la modification se trouvent en dehors de tout zonage environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire et sont dépourvus d'intérêt environnemental avéré ;
- Ni le nouveau zonage Ae, délimité au plus près des espaces déjà utilisés par l'activité en place, ni l'augmentation des droits à construire sur les zones Ae ne remettent en cause la pérennité d'espaces agricoles ;

- En rendant possible la construction de nouveaux bâtiments aux abords des bâtiments existants pour permettre le confortement de deux activités économiques, le principal impact de la modification sera paysager ; néanmoins, les nouvelles constructions sont proches de l'existant et le règlement de la zone AE comprend des dispositions d'intégration paysagère (les conditions suivantes doivent être ainsi réunies : l'intégration à l'environnement doit être respectée, l'opération doit être complémentaire ou liée à l'activité existante, et un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée) ;
- Les objectifs de la modification, relativement limités par leur objet, ne devraient donc pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement ;

Concluant que : au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du PLU de Maumusson n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée. » [...] (extrait de l'avis de la MRAe).



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou