



COMMUNE DU CELLIER
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION PIÈCE 1.1

APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 17.12.13
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 28.04.15
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 APPROUVÉE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 07.02.17

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 07 février 2017

Le Maire,
Philippe MOREL



G2C Environnement - 3, rue de Tasmanie – 44115 BASSE-GOULAINÉ - Tel : 02 40 34 00 53 – nantes@altereo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	6
PREAMBULE	9
INTRODUCTION	11

PARTIE 1 :

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	17
---	-----------

I . L'ENVIRONNEMENT NATUREL	19
I . A . LE SITE ET LE MILIEU NATUREL :	19
I . B . LE CADRE PAYSAGER :	35
II . L'ENVIRONNEMENT URBAIN	55
II . A . HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL :	55
II . B . STRUCTURE DU BÂTI :	60
II . C . LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS :	73
III . L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE	83
III . A . LA POPULATION :	83
III . B . L'HABITAT :	91
III . C . L'ÉCONOMIE :	101
III . D . L'AGRICULTURE :	115
III . E . LES RISQUES LIES À L'ACTIVITE ET TECHNOLOGIQUES :	135
III . G . LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES :	136

PARTIE 2 :

EXPOSE DU DIAGNOSTIC.....	143
----------------------------------	------------

I . PREVISIONS ECONOMIQUES & BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	144
II . PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES & BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	146
III . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SURFACES AGRICOLES ET DE DEVELOPPEMENT FORESTIER	149
IV . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	150
V . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	152
VI . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE	153
VII . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS	154
VIII . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	156

PARTIE 3 :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....	158
---	------------

I . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PADD	159
I . A . TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX AU REGARD DES PREVISIONS ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT, AINSI QUE DES BESOINS REPERTORIES :	159
I . B . TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD :	160
II . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES OAP	172
II . A : LES ETUDES PREALABLES ET LA SELECTION DES SECTEURS CONCERNÉS :	172

II . B : LES SECTEURS RETENUS PAR LES OAP :.....	174
III . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU ZONAGE	177
III . A : LE ZONAGE DU PLU.....	177
III . B : LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES DU ZONAGE DU PLU.....	179
IV . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT	186
IV . A : LES ARTICLES LIES A LA VOCATION DES ZONES :.....	186
IV . B : LES ARTICLES LIES A LA VIABILISATION DES ZONES :.....	186
IV . C : LES ARTICLES LIES A LA MORPHOLOGIE ET DE LA TYPOLOGIE URBAINE :.....	188
IV . D : LES ARTICLES RELATIFS A L'ÉNERGIE ET AUX COMMUNICATIONS :.....	188
V . COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX :	189
V . A . COMPATIBILITE AVEC LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE :.....	189
V . B . COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS D'ANCENIS :.....	190
V . C . COMPATIBILITE AVEC LE PLH 2013-2019 DU PAYS D'ANCENIS :.....	192
V . D . COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE :.....	193
V . E . COMPATIBILITE AVEC LE SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE :.....	194
VI . ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	196
VI . A . TABLEAU DES SUPERFICIES DU POS :.....	196
VI . B . TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU :.....	197
VI . C . EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :.....	198
VI . C . ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR L'HABITAT :.....	202
VI . D . ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE :.....	204
VI . E . EVALUATION DU POTENTIEL DE MOBILISATION ET DE MUTABILITE DU FONCIER.....	206

PARTIE 4 :**EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....208**

I . EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU	209
I . A . NOTE METHODOLOGIQUE :.....	209
I . B . SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :.....	212
I . C . ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT :.....	224
II . EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	250
II . A . BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS.....	250
II . B . POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX.....	253
II . C . RESSOURCES NATURELLES.....	254
II . D . SECURITE.....	255
II . E . CADRE DE VIE.....	256
II . F . PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	257

PARTIE 5 :**LISTE DES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLU.....261**

PREAMBULE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DANS SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) a introduit en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS) un nouvel outil réglementaire de planification, permettant de mieux répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux d'aujourd'hui : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été modifiée substantiellement par la Loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) du 2 juillet 2003.

Avec la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

Ainsi, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe pour le Plan Local d'Urbanisme les objectifs suivant :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi ENE engage ainsi un véritable « verdissement » des PLU, accélérant sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU, qui avait introduit de nouvelles exigences en terme de développement durable. Cet objectif s'est traduit par :

- Des évolutions en termes de contenu, visant à adapter le Plan Local d'Urbanisme aux besoins des politiques de renouvellement urbain. Complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont désormais obligatoires.
- Des évolutions en termes de procédure, visant à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, en renforçant la concertation avec le public, mais aussi à simplifier l'organisation pyramidale des documents d'urbanisme et de planification ;
- De nouveaux principes environnementaux tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques ;
- De nouvelles modalités de gouvernance et de gestion favorisant une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, du développement commercial, des transports et de l'habitat

Le PLU se compose, conformément à l'article R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des pièces réglementaires suivantes :

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il 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 ;

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et des dynamiques économiques et démographiques.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

LE RÈGLEMENT LITTÉRAL ET GRAPHIQUE fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

LES ANNEXES, sous formes de pièces écrites et pièces graphiques, qui comprennent entre autre les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.

INTRODUCTION

HISTORIQUE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES COMMUNAUX ET SUPRA COMMUNAUX

La commune du Cellier dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 7 juin 1994, remis en vigueur suite à l'annulation du PLU approuvé le 30 septembre 2008, par décision du Tribunal Administratif de Nantes le 7 juin 2011.

Par délibération en date **DU 30 AOUT 2011**, le Conseil Municipal du Cellier a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, créée en 1977 sous la forme d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) appelé Syndicat de Pays, puis District en 1995, et enfin Communauté de Communes en 2000. La COMPA regroupe aujourd'hui 29 communes et 59 300 habitants.

Elle est inscrite dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire approuvée le 19 juillet 2006.

Un Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a été approuvé le 13 mars 2009, et annulé par décision du Tribunal Administratif de Nantes. Une procédure ayant été relancée, le SCOT du Pays d'Ancenis est en cours d'élaboration.

Le projet de Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis 2013-2019 a été arrêté par le Conseil Communautaire de la COMPA le 7 décembre 2012. Composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions, le PLH sera intégré au volet « habitat » du SCOT.

Par ailleurs, un projet de territoire à l'échelle du Pays d'Ancenis, pour la période 2010-2025, est en cours d'études.

Aucun Plan de Déplacement Urbain ne s'applique à la commune.

LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE LOCAL ET RÉGIONAL

Située en région Pays de la Loire, dans le département de la Loire-Atlantique, la commune du Cellier est située à 25 km de Nantes (Préfecture du département) et à 20 km d'Ancenis (sous-préfectures), sur l'A11 (Paris-Nantes-Brest).

Commune de la vallée de La Loire, Le Cellier appartient au canton de Ligné, et à l'arrondissement d'Ancenis.

Le Cellier s'est développée sur un territoire de 3 599 hectares, sur environ 7 km et demi du Nord au Sud et 7 km d'Est en Ouest. Elle comptait 3 604 habitants en 2008 (*RGP INSEE 2008*), soit une densité de 100 habitants au km². Le Cellier voit son territoire bordé par les communes de Ligné au Nord, Couffé et Oudon à l'Est, La Varenne et La Chapelle-Basse-Mer au Sud, Mauves-sur-Loire et Saint-Mars du Désert à l'Ouest.

La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire et routière particulièrement bien développée. Elle dispose d'une gare SNCF desservie par le TER Nantes – Angers, gares du TGV Atlantique qui rallie Paris en 2h00 depuis Nantes et en 1h30 depuis Angers.

Elle est traversée par la RD723 (route de Paris), axe principal de liaison avec Nantes et Ancenis. Elle est également située à moins de 20 km du premier échangeur avec l'autoroute A11 (Paris-Nantes-Brest) via Ancenis ou Carquefou. Cette autoroute permet de rejoindre les autoroutes A28 (Rouen-Tours) et A84 (Rennes-Caen).

Figure 1 : Le Pays d'Ancenis :

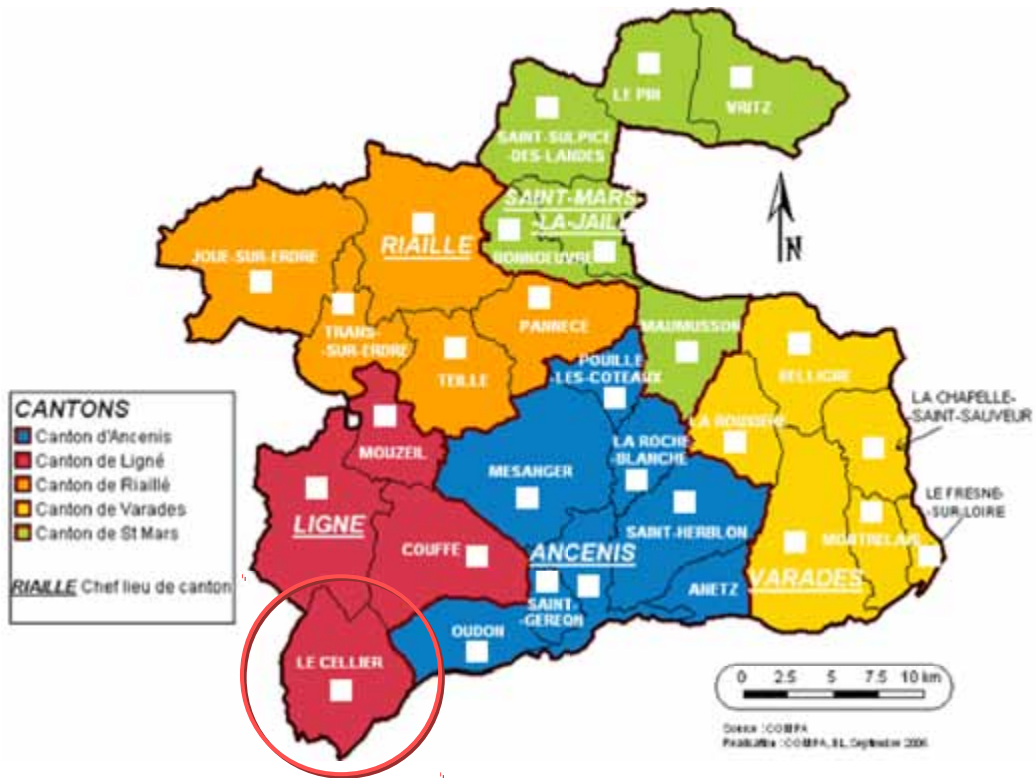


Figure 2 : La Commune du Cellier :



Figure 3 : Situation du Cellier dans la région Pays de la Loire :

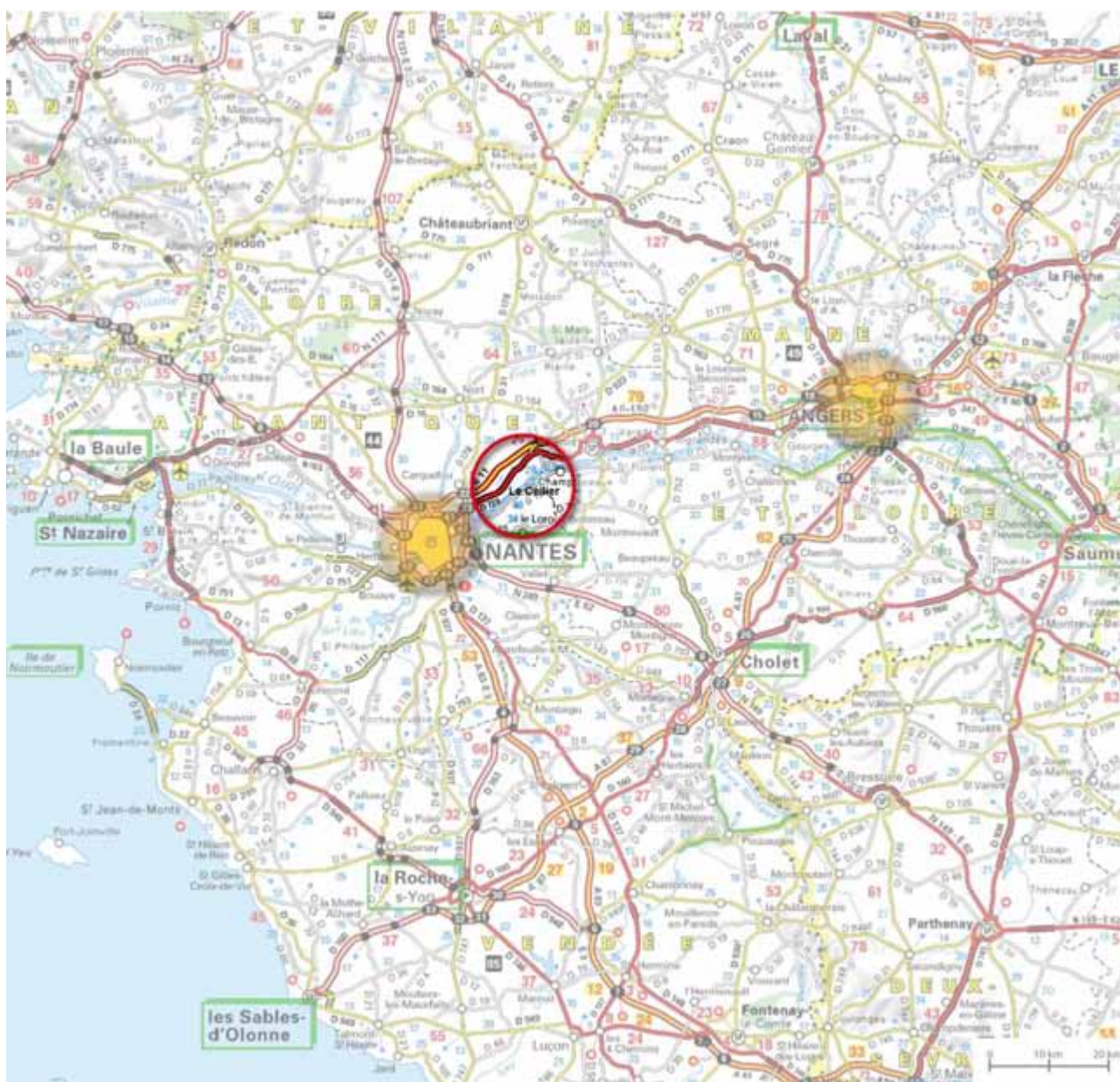
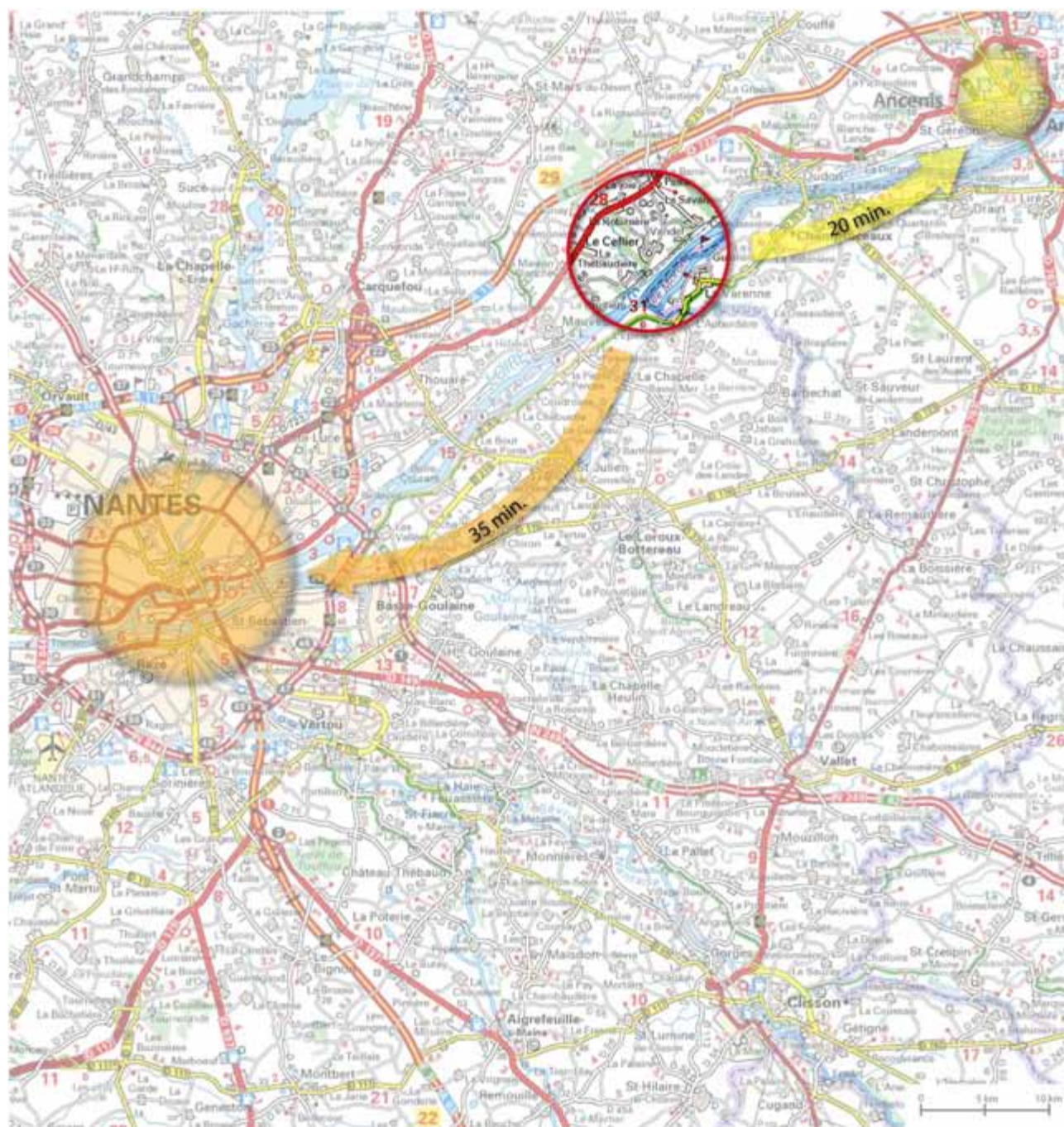


Figure 4 : Situation du Cellier dans le département de Loire Atlantique :



LA DÉMARCHE COMMUNALE : EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC ET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du Cellier répond aux objectifs suivants, mentionnés dans la délibération de prescription du présent PLU :

a. Prendre en compte le contexte intercommunal :

La commune est concernée par l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Il s'agit donc de prendre en compte les grands objectifs qui guident la réflexion de la Communauté de Communes pour l'élaboration notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT. Le présent PLU doit tenir compte du cadre de référence fixé par le SCOT, au fur et à mesure de l'avancement des études.

Le projet de Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis 2013-2019 a été arrêté par le Conseil Communautaire de la COMPA le 7 décembre 2012. Composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions, le PLH doit être intégré aux réflexions PLU.

Enfin, un projet de territoire à l'échelle du Pays d'Ancenis, pour la période 2010-2025, est en cours d'études. L'ensemble de ces réflexions devront être intégrées à l'élaboration du présent PLU.

b. Maîtriser l'urbanisation de la commune et permettre un développement harmonieux et équilibré de l'habitat :

Comme de nombreuses communes situées en périphérie de Nantes Métropole, Le Cellier est soumise à une certaine pression foncière issue du processus de périurbanisation. La population active nantaise, qui éprouve de plus en plus de difficulté à se loger à des prix abordables, n'hésite plus à s'éloigner de l'agglomération pour s'installer en périphérie.

Située sur le parcours de la RD723 (route de Paris) et de l'A11, localisée à proximité, outre Nantes, de pôles de développement locaux tels qu'Ancenis ou Ligné la commune du Cellier dispose d'une situation stratégique favorable à l'accueil de cette population.

Néanmoins, comme la plupart des communes de cette deuxième couronne très attractive, Le Cellier enregistre une forte augmentation du prix du foncier. Alliée au règlement d'urbanisme du POS qui imposait la création de grandes parcelles pour la construction neuve, créant un « effet de seuil », le marché s'est fermé peu à peu aux populations les moins aisées.

Dans ce contexte, l'objectif principal de la commune est de poursuivre un développement harmonieux de son territoire en cohérence avec le milieu rural, en assurant la mixité sociale et générationnelle, et la diversité urbaine, en évitant l'étalement urbain. Une attention particulière devra être portée sur l'équilibre entre l'évolution du centre-bourg, des villages et des hameaux, tout en maîtrisant la consommation de l'espace. Le développement de la commune devra également concourir à renforcer les pôles de centralité et de vie, en valorisant les espaces de rencontre, de partage et d'animation, où se tissent les liens sociaux entre les habitants.

Il s'agit de construire un projet cohérent articulant au mieux le dynamisme économique environnant et l'attractivité résidentielle communale à la satisfaction des besoins des habitants en équipements et services. Il s'agit de prendre en compte le contexte intercommunal à l'échelle du bassin de vie et d'emploi, tout en veillant à la préservation du cadre de vie.

c. Protéger les espaces agricoles et naturels, améliorer et valoriser le cadre de vie, renforcer l'attractivité du village :

Le deuxième objectif est de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie et l'environnement de la commune, qui en fondent l'attractivité. La commune est effectivement concernée par la présence de nombreuses zones naturelles protégées, liées à la vallée de la Loire et ses affluents, ainsi qu'aux boisements du plateau, au Nord, et des talwegs, au Sud de la commune, composant la trame verte et bleue. La pérennité des espaces naturels et agricoles de la commune, la préservation des continuités écologiques doivent donc être assurées afin de maintenir l'intérêt paysager et la biodiversité de ces milieux.

La commune est soumise à des aléas inondation (PPRNI de la vallée de la Loire). Il s'agit de prendre en compte ce risque afin de ne pas les aggraver, notamment dans les futures zones à urbaniser.

Aujourd'hui, la commune compte moins d'une vingtaine d'exploitations agricoles en activité et nombres d'anciennes fermes ont perdu leur vocation première pour devenir des résidences. Si l'objectif premier est d'assurer la pérennité de l'activité agricole, notamment au travers de l'économie de proximité, il s'agit également de mettre en place des outils permettant la conservation et la mise en valeur du bâti rural traditionnel à des fins résidentielles.

d. Satisfaire les besoins de la population actuelle et future notamment en activités, équipements et services :

Au regard de l'existant et des prévisions de développement de la population et de l'habitat, les nouveaux besoins en terme d'activités, d'équipements et de services devront être anticipés et satisfaits, notamment au regard de l'exigence de proximité, mais également à l'échelle intercommunale du Pays d'Ancenis.

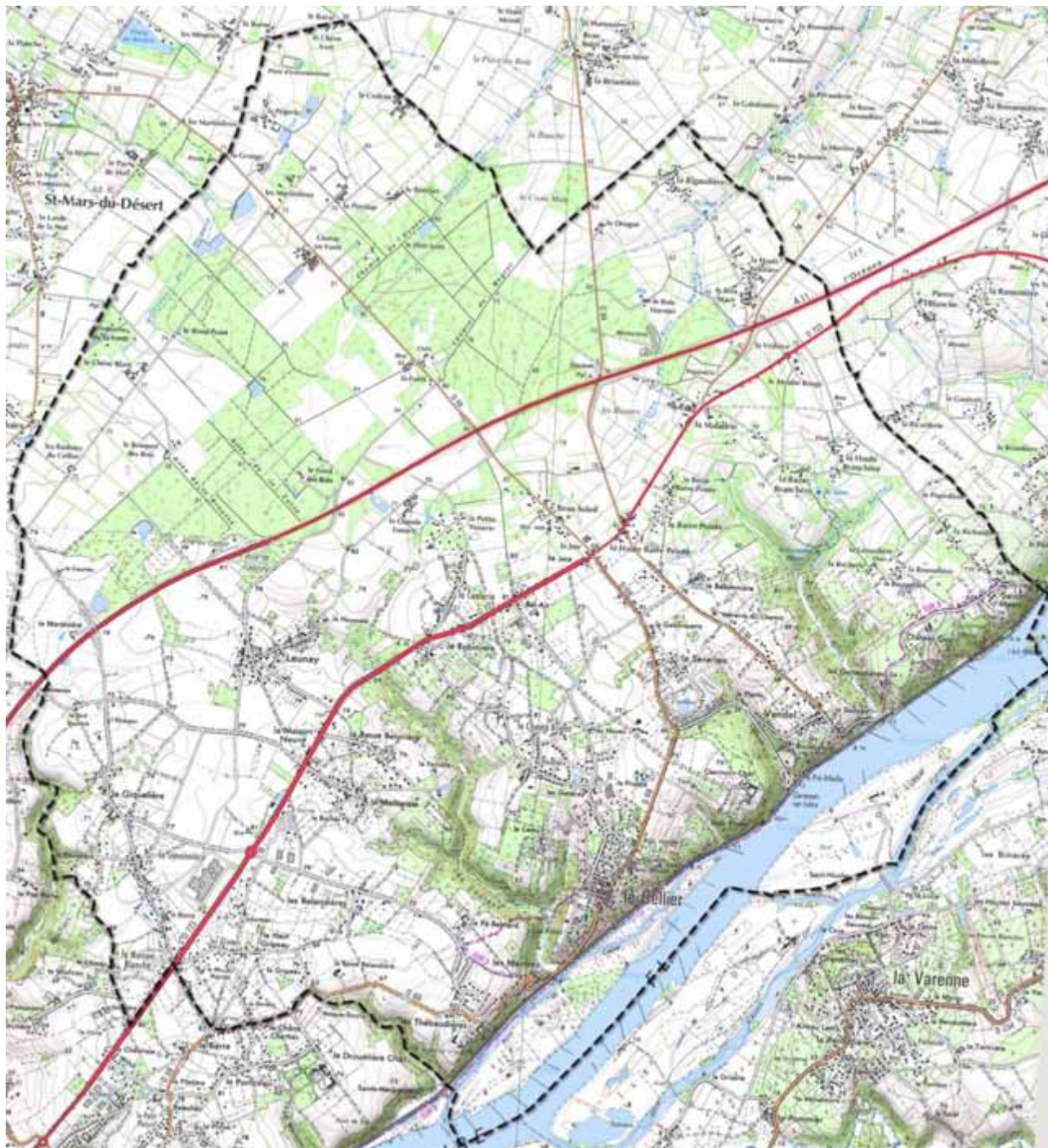
Un schéma de circulation pourra être proposé afin de favoriser les déplacements doux, recréant du lien entre les zones d'habitat et d'emplois, et les équipements, commerces et services, en lien avec les transports en commun existants ou envisagés. La place des modes doux et de l'espace public devra être particulièrement étudiée.

Enfin, les capacités de développement des énergies renouvelables (par le développement du grand éolien, du photovoltaïque et de la production de chaleur par biomasse) devront être étudiées.

PARTIE 1 :

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Figure 1 : IGN 25 000^{ème} :



I . L'ENVIRONNEMENT NATUREL

I . A . LE SITE ET LE MILIEU NATUREL :

I . A . 1 . LA TOPOGRAPHIE :

La commune du Cellier est située à l'interface de deux régions paysagères : le Val de Loire et ses coteaux marqués et le vaste plateau surplombant les contreforts du Pays d'Ancenis, conférant à la commune une topographie complexe.

Le territoire communal 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, marqué par la présence de la Loire au Sud.

La vallée de la Loire et ses affluents constituent le point le plus bas du Cellier, leur altitude variant de 2 à 25 m au Sud du territoire. Au-delà, la rupture topographique est marquée par la présence de falaises rocheuses en façade de la Loire.

Les ruisseaux du Cerny, de Clermont et du Refou, affluents de la Loire, ont créés des vallons encaissés perpendiculairement au fleuve, leur altitude variant entre 5 et 50 m. Ces trois talwegs sont à l'origine de quatre unités topographiques « chahutées » marquées par la présence de coteaux abrupts dont l'altitude varie de 50 à 75m.

Au-delà de ces talwegs s'étend un vaste plateau agricole et forestier, dont l'altitude dépasse rarement 75 à 85m. Le point culminant de la commune est situé au lieu-dit La Forêt (83 m NGF), au Nord-Ouest du territoire.

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 carte topographique suivante illustre les principales caractéristiques du relief affectant le territoire du Cellier.

I . A . 2 . LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE, LES RISQUES LIÉS À LA NATURE DES SOLS ET SOUS-SOLS :

I . A . 2 . a . La géologie :

Sur un plan géologique, la commune du Cellier est située dans la partie hercynienne la plus méridionale du Massif Armoricain. Elle appartient à un domaine essentiellement cristallin, structuré dans sa partie Nord par la faille de Nort-sur-Erdre et dans sa partie Sud par le cisaillement sud armoricain, qui se trouve à quelques kilomètres au Sud-Ouest du bassin sédimentaire paléozoïque d'Ancenis (Source BRGM).

Le sous-sol de la commune est constitué de roches cristallophylliennes (micaschistes, orthogneiss plus ou moins mylonitisés) et de sédiments alluviaux récents (dépôts de la Loire).

A proximité du Cellier, il existe une zone assez étroite dite « complexe orthodérivé du Cellier », orientée Nord-Ouest – Sud-Est au niveau de laquelle on trouve des leptynites, des reliques de granite métamorphique et des « boudins » d'éclogites.

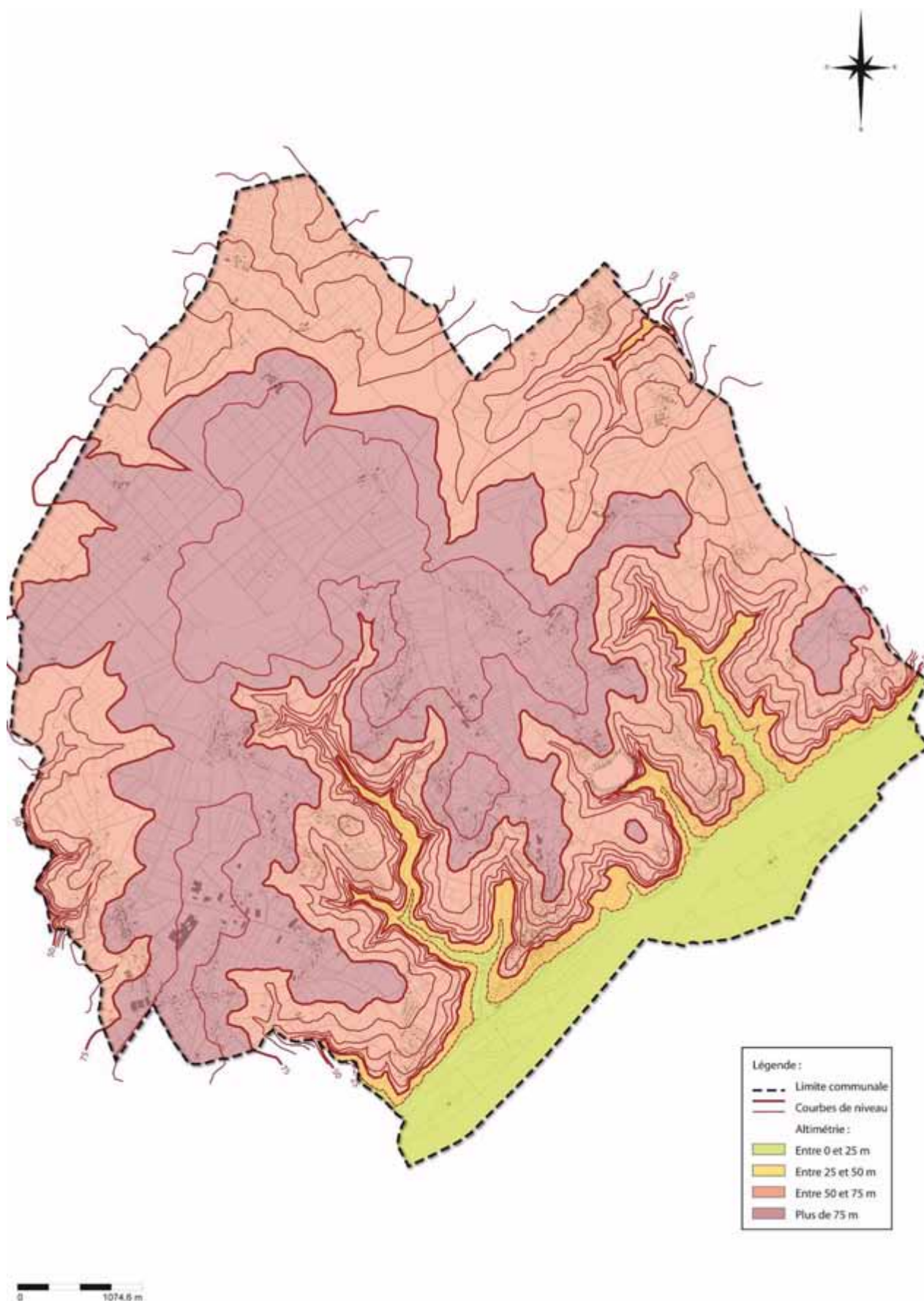
Enfin il convient de noter la présence d'amphibolite dans la région d'Oudon.

Toute la région présente de nombreux accidents tectoniques cassants, orientés pour la plupart Est-Ouest ou Nord-Est – Sud-Ouest.

I . A . 2 . b . La pédologie :

Les sols rencontrés au Cellier se développent au-dessus de trois formations principales : micaschistes, gneiss et amphibolites, et appartiennent à trois ensembles différents :

Figure 2 : La topographie du Cellier (Source : IGN 25 000ème) :



- Les sols d'apport, rares sur la commune du Cellier, présents dans les fonds de vallons et constitués de matériaux issus de l'érosion des versants ;
- Les sols bruns ou brunisols, forme classique de sols argilo-humique évolués que l'on rencontre sous forêt feuillue ;
- Les rankers, peu épais, rencontrés généralement sur des pentes assez fortes où l'érosion empêche le développement du sol.

Ainsi, deux types de profils peuvent être rencontrés sur la commune du Cellier :

- Les sols bruns développés sur schistes comprennent un limon argileux (30 cm env.), une argile limoneuse brun-clair (20 cm env.), une argile beige à orange, parfois graveleuse (épaisseur variable), ce dernier niveau constituant l'horizon d'altération de la roche.
- Les rankers développés sur gneiss comprennent un limon argilo-sableux brun avec micas (20 cm env.) et un sable argileux et micacé d'épaisseur très réduite.

I . A . 2 . c . Le risque de retrait-gonflement des argiles :

La commune du Cellier est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Ce phénomène est un mouvement de terrain lent et continu dû à la production, par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, de gonflements (période humide) et de tassements (périodes sèches) pouvant occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a réalisé une cartographie de cet aléa dont la prise en compte induit des règles de constructions particulières. La commune du Cellier est classée en aléa faible à moyen.

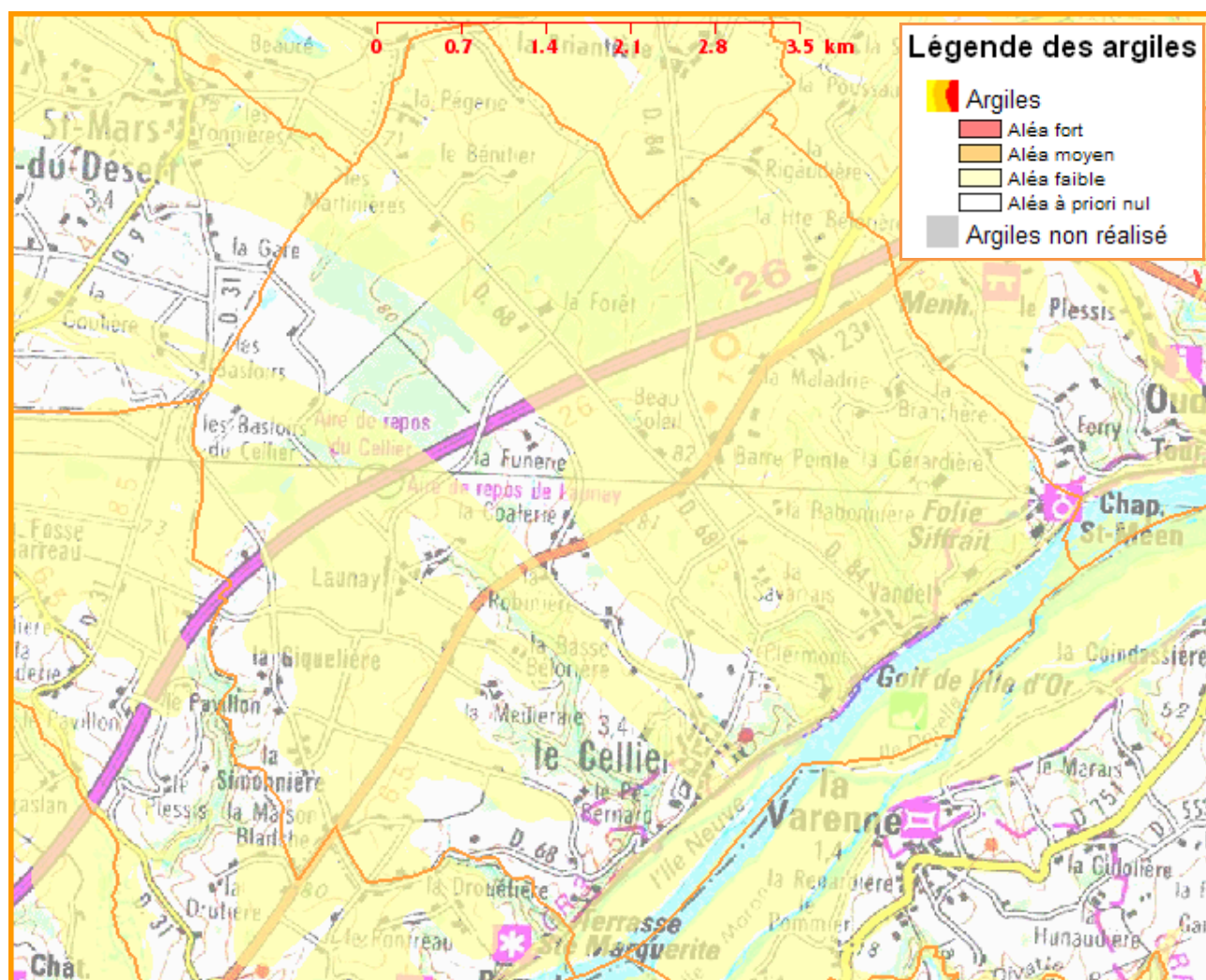
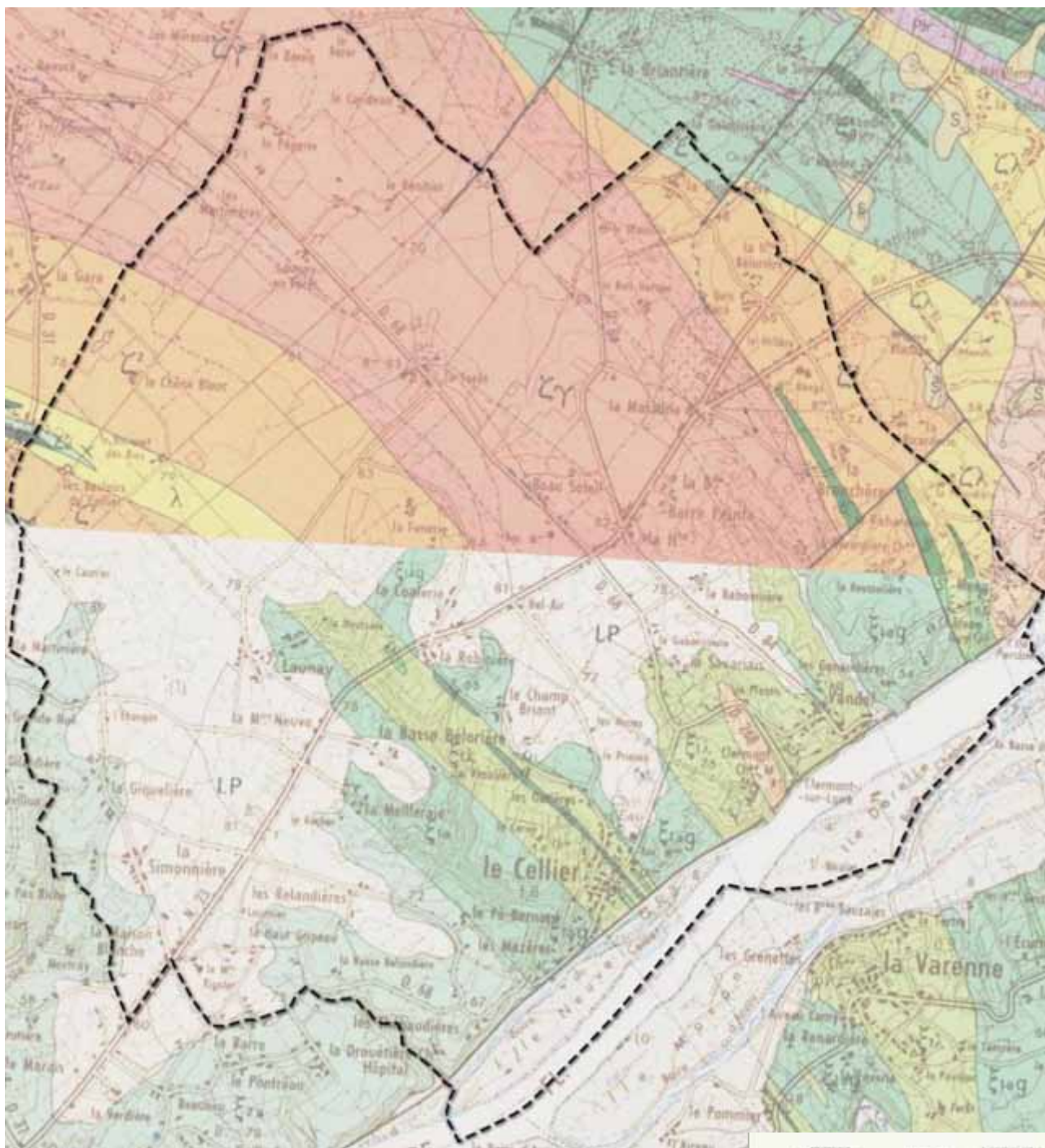


Figure 3 : La géologie du Cellier (Source : BRGM 50 000ème) :



I . A . 2 . d . Le risque sismique :

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvement de terrain, raz de marée, ...).

Les communes de France sont réparties en cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du Code de l'Environnement : Zone 1 (très faible), zone 2 (faible), zone 3 (modérée), zone 4 (moyenne) et zone 5 (forte).

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

I . A . 3 . L'HYDROGRAPHIE, LA QUALITÉ ET LA GESTION DES EAUX, LE RISQUE INONDATION :

I . A . 3 . a . L'hydrographie :

- La Loire et ses affluents :

Située dans la région naturelle de la Basse Loire, dans la partie Loire Armoricaïne, Le Cellier appartient au bassin versant de la Loire Amont. Le territoire communal présente un réseau hydrographique dense, composé, outre du fleuve, de ruisseaux, étangs et mares, ponctué de zones humides.

La Loire est le plus long fleuve français, d'une longueur de 1 013 kilomètres et prenant sa source en Auvergne. Son bassin versant de 117 000 km² occupe plus d'un cinquième du territoire français. Le débit moyen du fleuve est extrêmement variable oscillant entre 350 m³/s à Orléans à 900 m³/s à son embouchure. En période de crue ce débit peut s'accroître considérablement atteignant 7 000 m³/s en Basse Loire.

L'hydrosystème associé au fleuve est composé d'une mosaïque de paysages. Entre levée et coteau, le lit apparent est souvent rectiligne (largeur moyenne de 1 000 mètres), offrant un profil physique de rivière à fond mobile, forme stable à l'échelle historique mais soumise à une variation annuelle de seuils préjudiciable à la navigation. Deux principaux éléments sont associés : les îles et les bras multiples.

Les îles, telles que l'île neuve et l'île Dorelle, occupent une position latérale et dispersent l'écoulement dans des bras où se succèdent des mouilles et des seuils sableux, dénommés boires (boire du Cellier, boire Chapouin) pouvant atteindre une dimension importante localement. En période de basses eaux, seul le bras principal reste drainé.

La commune du Cellier est également traversée par plusieurs ruisseaux affluents de la Loire : Ruisseaux du Cerny, de Clermont, du Refou ou encore ruisseau des Thébaudières marquant la limite communale au Sud, qui ont creusé de profonds talwegs. Le val de Refou cache sa retenue d'eau et sa fontaine bleue sous sa ripisylve.

A Nord du territoire, les ruisseaux de Rochart, de Saint-Médard, de la Loge au Moine, de la Verdière et du Bois Harnier irriguent le plateau et achèvent de constituer le chevelu hydrographique de la commune.

- Les étangs et les mares :

La commune du Cellier possède de nombreux étangs et mares, de taille modeste, répartis sur l'ensemble du territoire communal, recensés dans le cadre de l'Inventaire des zones humides réalisés par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis en mars 2012. Parmi ceux-ci, l'étang de la Martinière est recensé au titre de zone humide dans le SAGE Estuaire de la Loire.

- Les zones humides :

Le chevelu hydrographique relativement dense de la commune contribue à la présence de zones humides composées essentiellement de prairies humides, de ripisylves, de mégaphorbiaies et de peupleraies.

Figure 4 : Le réseau hydrographique et le risque inondation au Cellier (Source : IGN) :

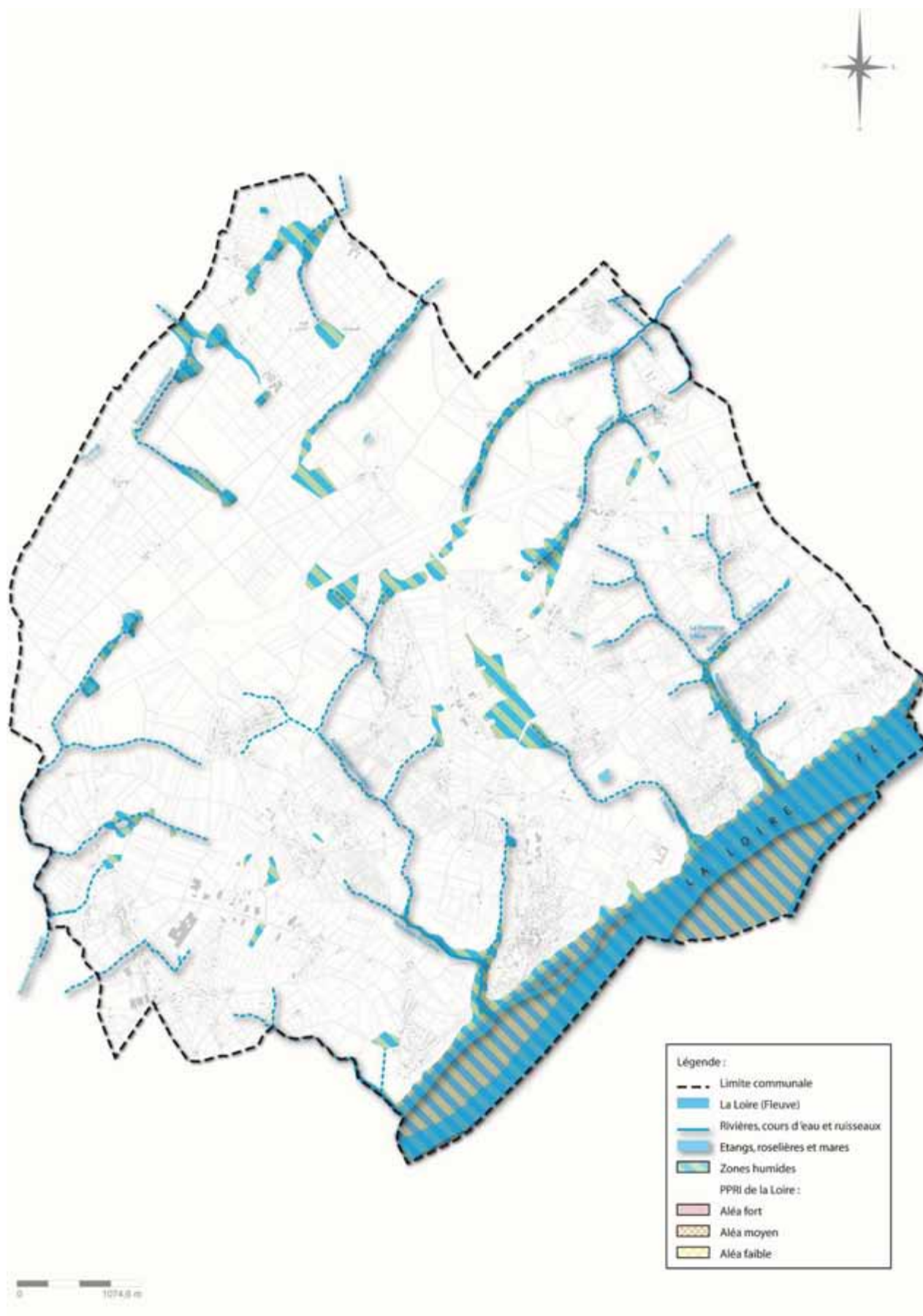


Figure 5 : Inventaire des zones humides (planche Nord) (Source : COMPA) :

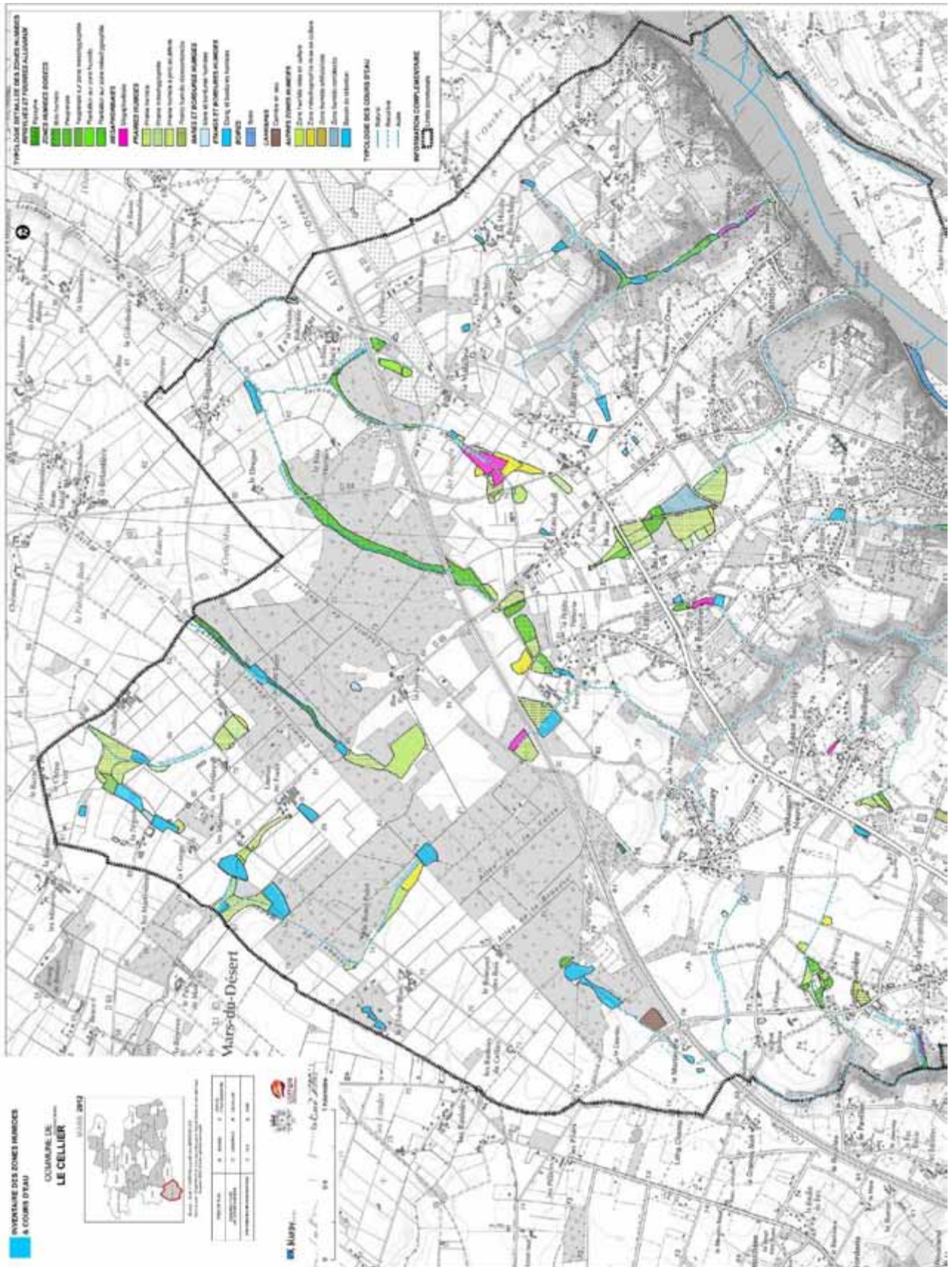


Figure 6 : Inventaire des zones humides (planche Sud) (Source COMPA) :

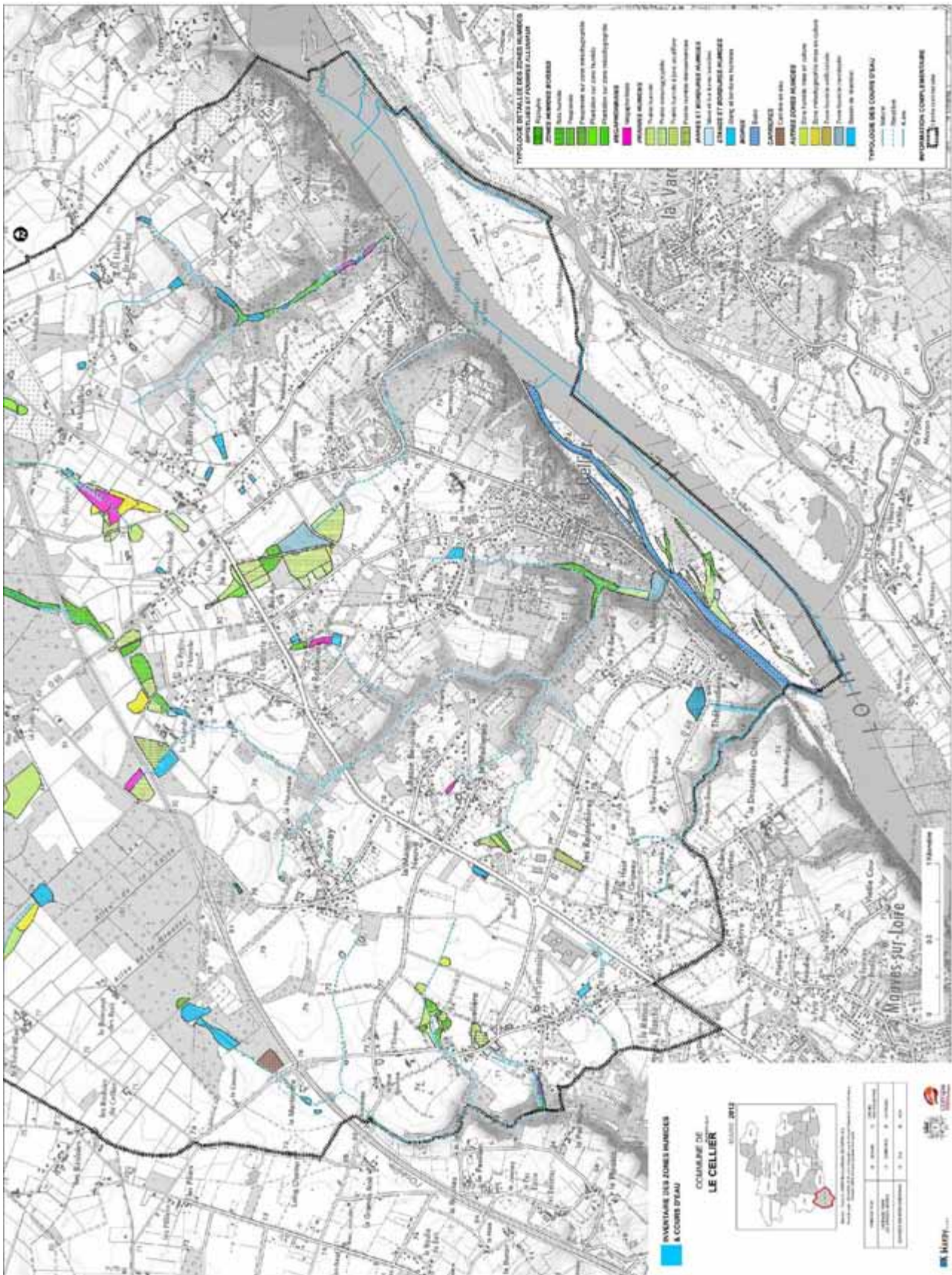
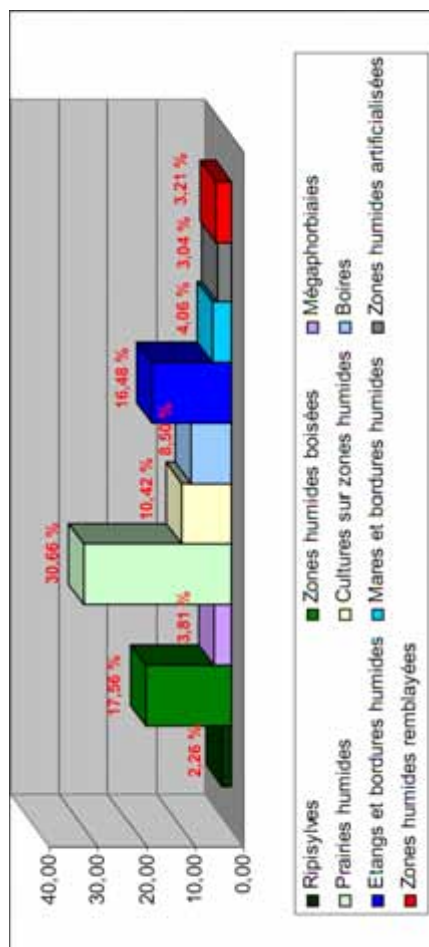


Figure 7 : Inventaire des zones humides / Typologie détaillée des zones humides (Source : COMPA):



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**. Le maillage des zones humides du Cellier a été considéré par l'inventaire comme **peu dense** comparé aux autres communes du territoire de la COMPA. Les résultats de l'inventaire sont les suivants :

TYPOLOGIE	HA	%
Ripisylve	3,48	2,26
Zones humides boisées	27,05	17,56
Mégaphorbiaies	5,86	3,81
Prairies humides	47,22	30,66
Cultures sur zones humides	16,04	10,42
Boires	13,09	8,50
Etangs et bordures humides	25,38	16,48
Mares et bordures humides	6,26	4,06
Zones humides artificialisées	4,68	3,04
Zones humides remblayées	4,95	3,21
TOTAL	154,00	100,00



Le rôle des zones humides est important. Elles retiennent une partie des eaux en cas de crue et au contraire les restituent en période d'assèchement, elles constituent des zones très riches sur le plan de la biodiversité et de l'épuration des eaux (nitrates, matières organiques). Aujourd'hui, elles disparaissent progressivement en raison de l'activité humaine (agricole, artisanale ou industrielle, urbaine ou domestique).

Les plans d'eau, créés à des fins économiques (pisciculture, gravière, irrigation) ou de loisirs, sont souvent perçus comme des zones humides. Mais, contrairement aux zones humides, ils présentent des inconvénients : perte d'eau par infiltration et évaporation, réchauffement de l'eau, relargage de matière en suspension, développement d'espèces exotiques, etc.

Dans le cadre du respect des objectifs du SAGE Estuaire de la Loire, qui visent notamment à protéger les zones humides et leur fonctionnalité et à limiter la création de nouveaux plans d'eau, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a réalisé un inventaire des zones humides approuvé par le Conseil Communautaire en mars 2012 (voir cartographie ci-avant).

I . A . 3 . b . La qualité et la gestion des eaux :

La qualité des eaux :

La qualité des eaux souterraines et superficielles est analysée par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne tandis que la qualité de l'eau potable est mesurée par l'Agence Régionale de Santé.

- Les eaux souterraines :

La commune du Cellier étant située en bord de Loire, il n'existe aucun point de captage des eaux souterraines sur le territoire, les prélèvements d'eau nécessaires s'effectuant en Loire.

- Les eaux superficielles :

Entre 2003 et 2005, l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, la DIREN et la DRASS du bassin Loire-Bretagne ont analysé la qualité des rivières sur l'ensemble du département. La même étude réalisée entre 2006 et 2008 n'est pas encore disponible.

La qualité de l'eau des cours d'eau pour chaque altération est évaluée selon cinq critères d'altérations de la qualité de l'eau relatives aux macropolluants :

- matières organiques et oxydables,
- matières azotées hors nitrates,
- nitrate,
- matières phosphorées,
- effets des proliférations végétales.

L'analyse est complétée par trois critères d'altérations de la qualité de l'eau relatives aux micropolluants suivants :

- micropolluants minéraux,
- pesticides,
- autres micropolluants organiques (hors HAP et PCB).

-

En ce qui concerne la biologie, l'état écologique des cours d'eau a été évalué à partir des peuplements d'invertébrés et de diatomées benthiques et des peuplements piscicoles. Le volet biologique est donc réalisé selon 3 critères :

- invertébrés benthiques (IBGN : Indice Biologique Global Normalisé),
- diatomées (IBD : Indice Biologique Diatomées),
- poissons (IPR : Indice Poissons Rivière).

Ainsi, pour le bassin de la Loire, entre 2003 et 2005, la qualité des eaux a été évaluée de la manière suivante :

- Pour les MOOX : qualité bonne à mauvaise de l'amont vers l'estuaire.

- Pour les Matières Azotées : qualité bonne à médiocre de l'amont vers l'estuaire.
- Pour les Nitrates : qualité moyenne sur l'ensemble du cours d'eau.
- Pour les Matières Phosphorées : qualité bonne à mauvaise.
- Pour les Effets des Proliférations Végétales : qualité moyenne, hormis à l'aval de Nantes où la qualité est médiocre.

▪ L'eau potable :

La ressource en eau potable de la commune du Cellier est assurée par la prise d'eaux superficielles en Loire. Le Syndicat intercommunal d'alimentation en eaux potable (SIAEP) de la région d'Ancenis est essentiellement alimenté à partir de l'usine de traitement d'Ancenis, mais importe également de l'eau de Nantes Métropole, notamment pour alimenter la commune du Cellier, en provenance de l'usine de Basse Goulaine où la qualité des eaux brutes captées nécessite un traitement complet avant distribution.

L'ensemble des analyses effectuées en 2010 pour la commune du Cellier indique des eaux distribuées de bonne qualité bactériologique et chimique répondant aux limites de qualité de la réglementation. L'eau est conforme pour le paramètre nitrates (teneur moyenne en nitrates de 14 mg/l) et pesticides. Elle est également conforme pour le paramètre aluminium (maximum mesuré : 115 µg/l). L'eau est peu calcaire, d'une faible dureté (moyenne : 15°F) et faible en fluor. Des dépassements ponctuels de la référence de qualité en carbone organique total sont enregistrés.

La gestion des eaux :

▪ Le SDAGE Loire-Bretagne :

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2010-2015), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Loire-Bretagne.

Les documents d'urbanisme, notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (article L.212-3 du code de l'environnement, articles L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du code de l'urbanisme).

Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivants :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates ;
- 3 - Réduire la pollution organique ;
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides ;
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement ;
- 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité ;
- 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
- 10 - Préserver le littoral ;
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant ;
- 12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau ;
- 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

▪ Le SAGE Estuaire de la Loire :

Approuvé le 9 septembre 2009, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, est composé de 9 sous-bassins sur lesquels une structure référente est chargée de mettre en application les prescriptions du SAGE.

Ce principe intitulé cohérence et organisation est l'une des spécificités de SAGE Estuaire de la Loire.

Les cinq grands objectifs du SAGE Estuaire de la Loire sont :

- **La connaissance** : la DCE impose aux Etats membres de l'Union européenne de parvenir au bon état des eaux en 2015. A ce titre, la connaissance du fonctionnement estuarien, des zones humides et des crues constitue un enjeu essentiel.
 - **La qualité des milieux** : L'entretien des zones humides et la bonne fonctionnalité des cours d'eau sont deux aspects importants du SAGE Estuaire de la Loire. Le SAGE demande aux communes de réaliser avant septembre 2012 un inventaire des zones humides et des cours d'eau. Ces derniers, menés avec les acteurs locaux, doivent permettre une meilleure appropriation des enjeux et une meilleure protection des milieux.
 - **La prévention des inondations** : 77 communes sont concernées par un risque inondation sur le territoire dont Le Cellier. Des règles sont à prendre en compte lors d'aménagements urbains imperméabilisant les sols.
 - **La qualité des eaux** : le territoire du SAGE se caractérise par des excès de pesticides, de nitrates et de phosphore qui nécessitent une prise de conscience et une modification des comportements. Le SAGE a demandé aux communes de mettre en place un plan de désherbage avant septembre 2011.
 - **La gestion de la ressource** : la ressource en eau n'est menacée quantitativement sur le territoire mais n'étant pas inépuisable, elle doit-être planifiée et sécurisée sur le long terme.
- Le sous bassin Loire et petits affluents :

La commune du Cellier se situe dans le sous bassin Loire et petits affluents pour lequel le SAGE a fixé des objectifs particuliers :

- Favoriser la cohérence par une meilleure connaissance mutuelle des acteurs.
- Favoriser l'accès à la connaissance sur les projets.
- Définir un cadre d'intervention sur la Loire en amont de Nantes.
- Veiller globalement à la restauration du fonctionnement hydro-sédimentaire de l'estuaire et des milieux associés.
- Favoriser la mise en place des actions de restauration sur la Loire en aval de Nantes.
- Améliorer la transparence migratoire.
- Améliorer l'accès au public.
- Améliorer la connaissance des flux amont.
- Engager les procédures d'élaboration d'un PPRNi Nantes et le Pellerin.

I . A . 3 . c . Le risque inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire à l'amont de Nantes approuvé par arrêté préfectoral du 12 mars 2001. Ce document de prévention est annexé au présent dossier de PLU en sa qualité de servitude d'utilité publique. Le PPRN Inondation a pour objet de délimiter les zones concernées par ce risque et de réglementer de manière pérenne les usages du sol dans ces zones.

Les différents niveaux d'inondation ont été définis comme suit :

- **aléa faible** : hauteur de submersion comprise entre 0 mètre et 0.50 mètre par la crue centennale.
- **aléa moyen** : hauteur de submersion comprise entre 0.50 mètre et 1.00 mètre par la crue centennale.
- **aléa fort** : hauteur de submersion supérieure à 1,00 mètre par la crue centennale.

Pour chaque niveau d'inondation établi, un zonage réglementaire a été défini avec lequel le présent PLU doit être compatible.

Par ailleurs, la commune du Cellier a été reconnue en état de catastrophe naturelle depuis 1982, pour :

- Inondations et coulées de boue du 8 au 31 décembre 1982 consécutives au débordement de la Loire (arrêté interministériel du 11 janvier 1983 paru au Journal Officiel du 13 janvier 1983).

- Inondations et coulée de boue du 1^{er} au 29 février 1988 consécutives au débordement de la Loire, les secteurs qui ont été touchés sont : les voies conduisant au restaurant « beau Rivage » y compris la voie ferrée qui a été recouverte et le lieu-dit « Clermont » (arrêté interministériel du 7 avril 1988 paru le 21 avril 1988).
- Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain, consécutivement à la tempête/ouragan des 26 et 27 décembre 1999, (arrêté interministériel du 29 décembre 1999 paru au JO le 30 décembre 1999).

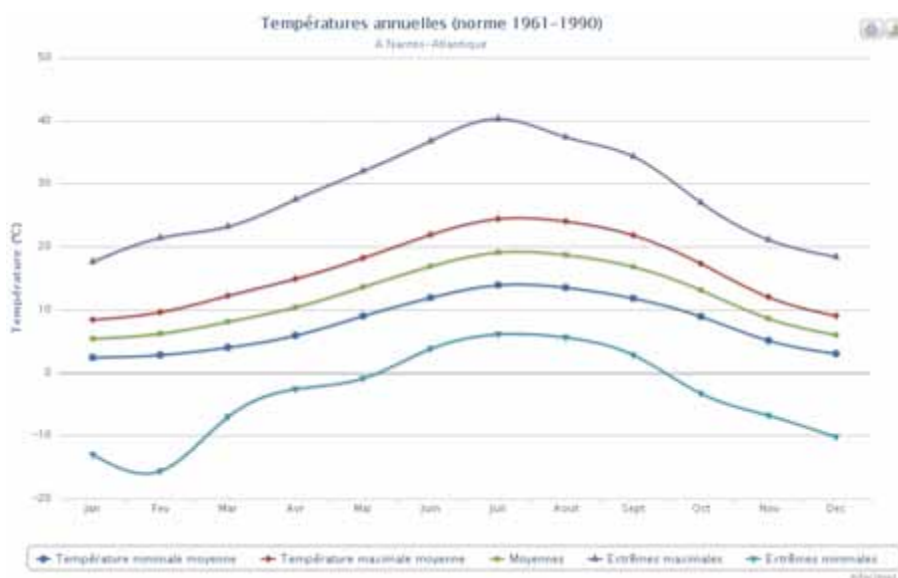
I . A . 4 . LA CLIMATOLOGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR :

I . A . 4 . a . La climatologie :

Le Climat de la Loire Atlantique est de type tempéré océanique avec une façade orientée Ouest au relief peu marqué.

Les températures sont douces avec une moyenne hivernale de 5°C, offrant des hivers cléments, sans un arrêt marqué de la végétation. Les fortes gelées sont peu fréquentes mais elles peuvent provoquer des dégâts aux cultures. Les températures estivales atteignent une moyenne de 18°C, offrant des étés faiblement chaud mais avec la présence d'au moins un épisode caniculaire.

Les mois les plus chauds sont juin, juillet et août qui affichent des températures de 17 à 19°C seulement en moyenne. La température annuelle moyenne est de 11,9°C.

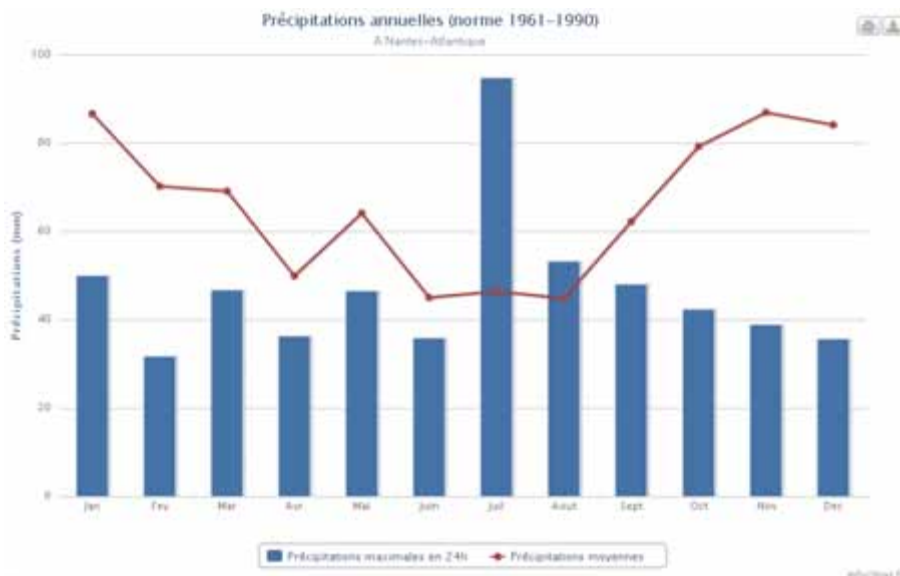


La pluviométrie révèle les caractéristiques d'un climat tempéré océanique. Les pluies fréquentes (160 à 180 jours par an) ne sont négligeables en aucune saison, mais présentent un maximum d'octobre à février ; rarement très intenses, hormis sous les orages, elles tombent sous forme de bruines, pluies fines ou crachins. Les vents d'Ouest ou Sud-Ouest venant de l'Océan Atlantique contribuent à entretenir une humidité permanente qui se condense sous des formes multiples : rosée, brouillard et brume.

Les cumuls pluviométriques dépassent partout en moyenne les 800 mm. Les pluies les plus importantes sont recensées en décembre et janvier (cumuls mensuels > 100 mm). Les mois de juin à août sont en revanche les plus secs (cumuls mensuels > 40 à 50 mm).

L'ensoleillement annuel moyen en Loire Atlantique est environ de 1800 heures, la moitié de cet ensoleillement se produit de mai à septembre où le soleil est présent pendant plus de 200 heures par mois.

Source : Fiche climatologique de Météo France.

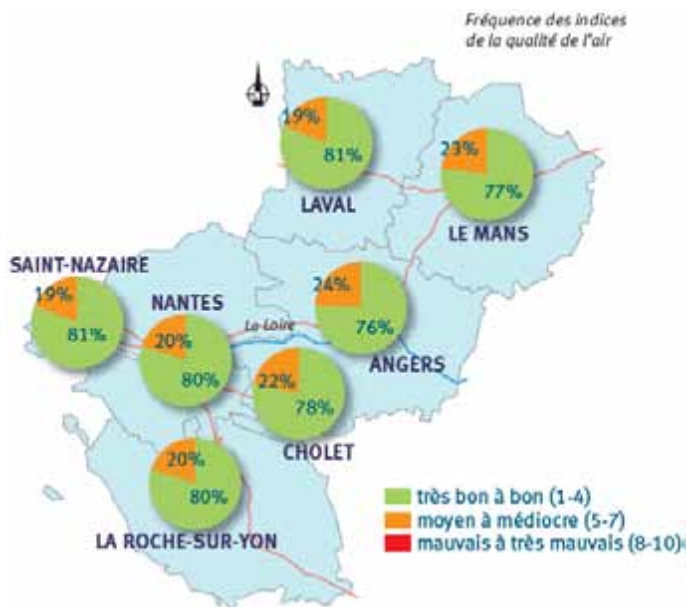


Les vents d’Ouest à Sud-Ouest sont prédominants quelle que soit la saison mais les journées ventées demeurent plus rares que sur des départements plus exposés. On compte néanmoins 41 jours par an en moyenne où des rafales soufflent à plus de 60 km/h à Nantes. Le vent ne dépasse généralement les 100 km/h que deux fois par an.

I . A . 4 . b . La qualité de l’air :

La surveillance de la qualité de l’air et l’information de la population est confiée dans chaque région, à des organismes agréés. En Pays de la Loire, l’association Air Pays de la Loire mène ces deux missions.

Actuellement, sept polluants sont réglementés en termes de concentration dans l’air ambiant.



Il s’agit du dioxyde de soufre, du dioxyde d’azote, des PM10 (particules en suspension inférieures à 10 micromètres), de l’ozone, du plomb, du monoxyde de carbone et du benzène. Le suivi de ces substances s’effectue soit par mesures sur capteurs fixes (grandes agglomérations et zones sensibles), soit par campagnes de mesures (camion laboratoire, tubes à diffusion), soit par modélisation. L’indice de la qualité de l’air ATMO est calculé quotidiennement dans les principales agglomérations.

La commune du Cellier ne bénéficie pas d’une station de mesure de la qualité de l’air sur son territoire. La localisation de la station la plus proche, située à Nantes, station fixe de typologie dite urbaine, ne nous permet pas de transposer les résultats relevés par celle-ci, mesurant la pollution moyenne observée dans un centre urbain, sur un territoire à dominante rurale tel que Le Cellier.

Néanmoins, la commune reste sensible à la pollution urbaine de Nantes lorsque les vents d’Ouest font migrer les polluants vers celle-ci.

I . B . LE CADRE PAYSAGER :

I . B . 1 . LES UNITÉS PAYSAGÈRES :

Unité paysagère : premier niveau de découpage paysager d'un territoire en plusieurs secteurs qui ont leur propre ambiance paysagère (perception sensible et visuelle).

Cette analyse est essentiellement basée sur l'Atlas des Paysages de Loire-Atlantique, réalisé par la DREAL des Pays de la Loire en association avec la DDTM44. La synthèse des composantes paysagères explicitées à l'échelle du département a contribué à la définition de six unités paysagères distinctes. Chaque unité paysagère correspond à une portion de territoire au sein de laquelle les différents constituants, les ambiances, les modes de perception des paysages ou encore les tendances d'évolution présentent une certaine homogénéité.

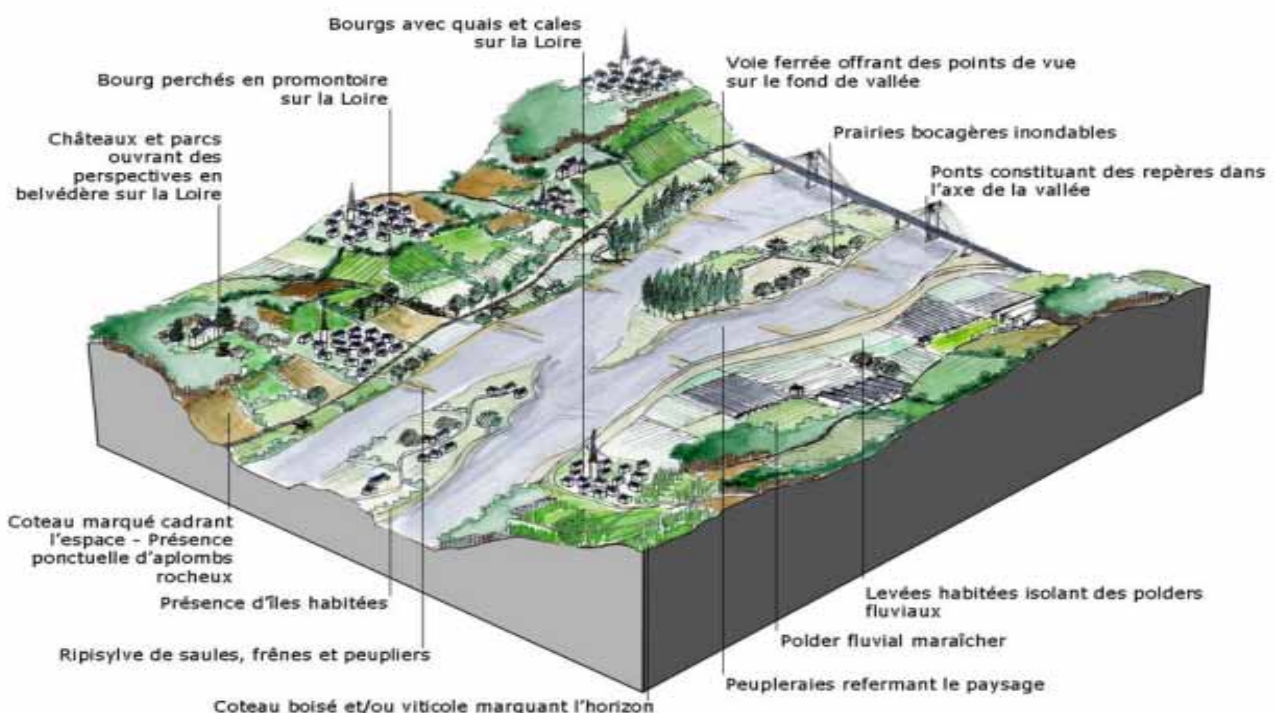
La synthèse des composantes paysagères de Loire-Atlantique a contribué à la définition de quatre unités paysagères distinctes, la commune du Cellier appartenant à deux d'entre elles :

- La Loire des promontoires (Sud du territoire) ;
- Les contre forts ligériens du pays d'Ancenis (Nord du territoire).

I . B . 1 . a . La Loire des promontoires :

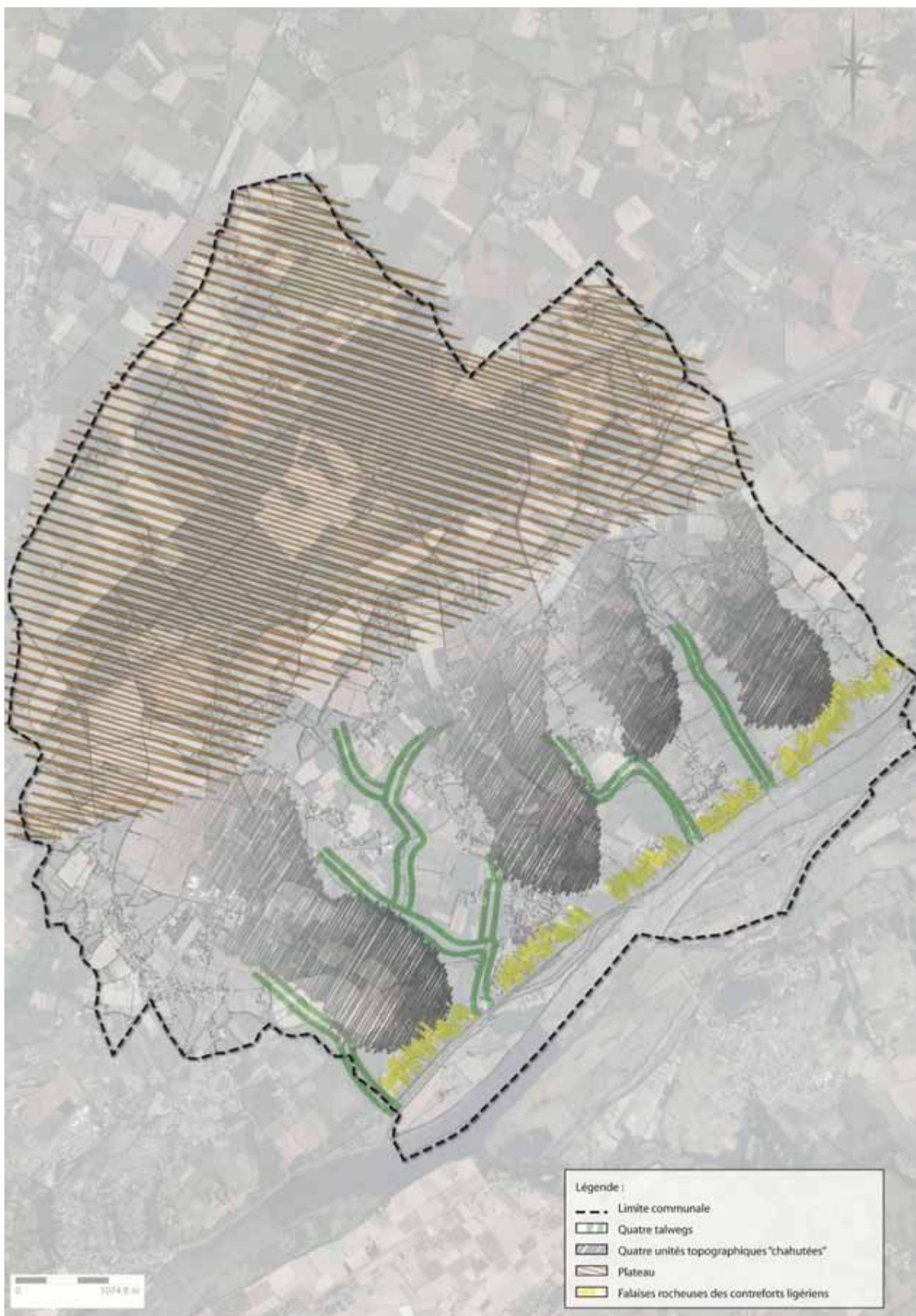
L'unité possède des limites clairement affirmées par le relief marqué des coteaux de la Loire, qui dressent une ligne d'horizon élevée et confinent le regard à l'observation du val. Les vallées des affluents de la Loire créent des successions de lignes de crêtes qui valorisent le dessin des coteaux et contribuent à la diversité des séquences paysagères en multipliant ambiances et points de vue.

La Loire sur cette unité fraye son chemin sur un sous-sol cristallin dur et peu perméable, ce qui lui confère un caractère encaissé qui conditionne fortement les ambiances et les relations visuelles au sein de l'unité. Le passage du fleuve a favorisé le dépôt d'alluvions ligériens fertiles propices à l'agriculture.



Le relief se caractérise par un fond de vallée plan qu'encadrent deux coteaux bien marqués. Les mises en scène visuelles du Val de Loire depuis ces points hauts sont particulièrement remarquables et sont typiques de l'unité.

Figure 8 : Les unités paysagères du Cellier (Source : AMO Projet urbain et paysager - Citté Claes) :



La structuration du paysage est fortement dépendante de l'eau, dont l'importance se traduit par nombre d'éléments identitaires du val de Loire. D'une part, le fleuve tient une place primordiale ; sa nature favorise les changements d'ambiances et de paysage, les cycles de crues et d'étiages marquent le passage des saisons. D'autre part, la présence d'un patrimoine abondant lié à la navigation fluviale d'autrefois rythme le passage des différents bourgs ligériens. Les quais et les cales en sont les exemples les plus marquants (cale de la Saulzaie).

Enfin, un bâti de caractère implanté sur les hauts de coteau profite des vues en belvédère sur le val de Loire. Il joue également, le rôle de point d'appel visuel pour l'observateur situé en fond de vallée, tant par la prégnance de sa façade (en général dégagée) que par le dessin des arbres des parcs qui accompagnent les demeures.

Le fond de vallée est marqué par des prairies inondables accompagnées de têtards organisés en haies. Cette structuration permet un séquençage des vues et engendre un paysage d'échelle fine depuis ce point bas, qui contraste avec les vues largement plus ouvertes des coteaux. Ces derniers accueillent des cultures viticoles reconnues en AOC qui profitent de l'orientation de la vallée et favorisent les ouvertures du paysage du fait de leur faible échelle verticale.

Les vallons des affluents de la Loire sont également assez refermés par un bocage typique des zones inondables, s'articulant autour de fossés et de boires (boire du Cellier, boire d'Anjou, boire Chapouin).

L'Atlas des Paysages de Loire-Atlantique a identifiés plusieurs enjeux concernant cette unité paysagère :

Les enjeux liés au mode d'habiter

Le paysage subit des mutations rapides et profondes liées à la pression urbaine exercée par l'agglomération Nantaise et la présence de l'A 11 aux portes de l'unité. La maîtrise de cette nouvelle pression urbaine, semble nécessaire afin de conserver la qualité des paysages de l'unité. Il s'agit d'affirmer le rôle structurant des pôles urbains et d'encourager un rééquilibrage du développement territorial pour mieux maîtriser l'évolution des paysages. Par ailleurs, l'unité possède un patrimoine bâti traditionnel très riche et de qualité. Il s'agit donc à la fois de préserver la qualité des fronts urbains et de maîtriser l'urbanisation des coteaux.

Les enjeux liés aux infrastructures et aux déplacements

La qualité des déplacements est primordiale afin que le territoire puisse se développer, mais il s'agit de concilier les objectifs d'accessibilité et de qualité paysagère : le développement résidentiel et économique ne doit pas se faire au détriment du paysage remarquable existant. Les coteaux subissent la pression exercée par la RD723. L'enjeu est donc de contenir cette pression afin de ne pas dénaturer le coteau et de poursuivre un développement harmonieux. Les liaisons partant du coteau vers la Loire sont également très importantes puisqu'elles permettent les communications entre ces deux parties du territoire. Le paysage du val de Loire peut être découvert depuis les levées. Il s'agit ainsi de valoriser cette caractéristique en préservant le patrimoine de quais et cales qui jalonnent le paysage rivulaire.

En dernier lieu l'enjeu est de retrouver le lien avec la Loire par des points de franchissement de la voie ferrée.

Les enjeux liés aux espaces agricoles

Le maraîchage connaît aujourd'hui un fort développement sur le territoire de l'unité paysagère, particulièrement à l'ouest de celle-ci, sur les rives de la Loire. Ce phénomène étant très récent il convient de structurer et de recomposer le paysage agricole de cette nouvelle zone maraîchère, afin d'accompagner au mieux les changements paysagers récents et de préserver la qualité des paysages rivulaires.

Il s'agit aussi de préserver les crêtes des coteaux viticoles et les ouvertures en belvédère sur le paysage qu'elles offrent, en tant que paysage identitaire et limites paysagères de qualité.

Les enjeux liés à la topographie et aux espaces naturels

Il s'agit dans l'ensemble d'intégrer davantage les covisibilités sur l'emprise du Val de Loire dans les projets. A l'intérieur même de l'unité, il s'agit là aussi de conserver le micro paysage remarquable: le micro paysage du goulet ligérien.

Un autre enjeu intéressant serait de limiter la fermeture des prairies bocagères inondables, de valoriser le fonctionnement des paysages des fonds de vallée et de maintenir l'entretien des boires. Enfin, les liaisons douces entre les coteaux et la Loire gagneraient dans l'ensemble à être renforcées.

I . B . 1 . b . Les contreforts ligériens du Pays d'Ancenis :

Cette unité paysagère s'appuie au Sud, sur le coteau Nord du val de Loire dont sa crête offre une limite lisible à l'espace paysager du plateau. A l'Ouest, l'unité est délimitée par les marais de l'Erdre. Au Nord, se distingue sur l'horizon le trait sombre de la lisière de la Forêt d'Ancenis qui domine l'amont de la vallée de l'Erdre et marque une limite franche et nette dans le paysage. A l'Est, les limites de l'unité sont beaucoup moins nettes; on retrouve une véritable continuité vers les paysages du Segréen.

Le relief de l'unité est peu mouvementé et ses variations les plus importantes correspondent dans la majeure partie des cas à l'incision du réseau hydrographique. Légèrement incliné vers le sud, ce plateau privilégie les vues sur le coteau Sud de la Loire. Par ailleurs, on distingue des crêtes orientées Est/Ouest plus importantes qui se démarquent sur l'horizon entre Saint Mars du Désert et le Cellier et sur le coteau Nord de l'Erdre amont. Ces formations traduisent dans le paysage la planéité du bassin d'Ancenis ponctué de zones plus hautes liées à la présence de failles ou de collines.

Le chevelu hydrographique qui incise le plateau présente la particularité d'être principalement orienté Nord/Sud. Il dessine un paysage de vallons souvent très encaissés qui contrastent avec le contexte paysager général du plateau. Là, les vues sont courtes et les ambiances intimistes. Les grandes cultures laissent places à des petites prairies bocagères ou à des pâtures suspendues sur le coteau. On retrouve le registre des arbres d'eau avec les saules et les frênes taillés en têtards, ainsi que les aulnes qui se distinguent par leur silhouette dressée. Souvent des peupleraies viennent obstruer le couloir visuel de la vallée.

Sur l'ensemble du plateau, l'activité agricole prédomine. Au gré des remembrements successifs et des évolutions des pratiques agricoles, l'ancienne trame bocagère a laissé place à une vaste mosaïque de cultures qui se développent au cœur de l'unité, là où l'activité agricole est la plus dynamique. Seuls émergent quelques petits boisements et les rideaux d'anciennes haies bocagères dont il ne reste souvent que les arbres. Les zones prairiales se concentrent quant à elles, autour des vallées (notamment dans le sud de l'unité). Elles sont encore souvent quadrillées par un réseau bocager qui referme le paysage par endroits.

Ces dernières décennies, de nouveaux éléments sont venus perturber le paysage. Les infrastructures routières et notamment la RD723 et l'autoroute A11 ont imposé une rupture physique au sud de l'unité.



L'Atlas des Paysages de Loire-Atlantique a identifiés plusieurs enjeux concernant cette unité paysagère :

Les enjeux liés au mode d'habiter

Les nouveaux lotissements résidentiels sont très consommateurs en espace, et participent fortement au mitage de territoire et à l'étalement urbain, ce qui conduit à une perte de lisibilité des éléments identitaires du paysage, tels que le bocage. Il s'agit donc comme ailleurs d'enrayer la dynamique actuelle d'étalement urbain et de consommation excessive de l'espace en favorisant la compacité des opérations et en définissant des enveloppes urbaines cohérentes.

Ce mode d'urbanisation se greffe sur les structures urbaines traditionnelles sans tenir compte de leurs spécificités, banalisant l'espace urbain ainsi que les lisères entre ville et campagne. L'habitat diffus monofonctionnel est générateur de déplacements et favorise la création de nouvelles voiries, augmentant ainsi la place de l'automobile dans le paysage. L'enjeu est donc d'optimiser le linéaire de voirie en se greffant davantage sur la trame existante, de favoriser la mixité des fonctions, de traiter les lisères et d'adapter les constructions au contexte local.

Sur les secteurs pavillonnaires ni véritablement ruraux, ni urbains, il faut chercher à recomposer les espaces situés l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées avant d'envisager toute nouvelle extension urbaine. Il s'agit de favoriser une hiérarchisation des voies, une diversité de densités urbaines en relation avec les réseaux de transports, une mixité fonctionnelle et des coupures vertes. L'objectif est de poser la question de la création de quartier urbain à partir du tissu pavillonnaire existant.

Sur les zones rurales ayant subi une forte pression urbaine linéaire, l'enjeu est de parvenir à une meilleure structuration des développements à venir (soit pour retrouver un paysage agricole cohérent soit pour développer un vrai tissu urbain identitaire). Certains secteurs ruraux présentent déjà des signes visibles d'évolution, d'autres apparaissent comme des territoires de projets, notamment susceptibles de subir une mutation du paysage. L'enjeu sur ces espaces est de mener des réflexions pour une structuration sur le long terme qui permettent d'éviter la banalisation des paysages.

Les enjeux liés aux activités économiques

L'enjeu est de restructurer les entrées de villes afin de traiter les lisères ville/campagne, et de les intégrer à part entière au sein d'une ville multimodale à travers la qualification de l'espace public et la création d'espaces adaptés aux piétons et vélos.

Il est probable que de nouvelles zones d'activités viennent se greffer aux abords de l'A11. Leur intégration au paysage, en dehors de toute urbanisation préexistante, devra être particulièrement étudiée.

Le développement du tourisme aux abords de vallée de l'Erdre constitue un autre enjeu économique intéressant (valorisation du patrimoine, développement de l'offre de loisirs et d'hébergement).

Les enjeux liés à l'espace agricole

Il s'agit globalement de contrer la perte de lisibilité des formes traditionnelles en limitant le phénomène de mitage, mais aussi de limiter l'enclavement d'espaces agricoles périurbains. De nouvelles zones de maraîchage émergent sur le territoire pouvant donner lieu à une forte artificialisation des paysages de coteaux, comme actuellement au Sud de la Loire.

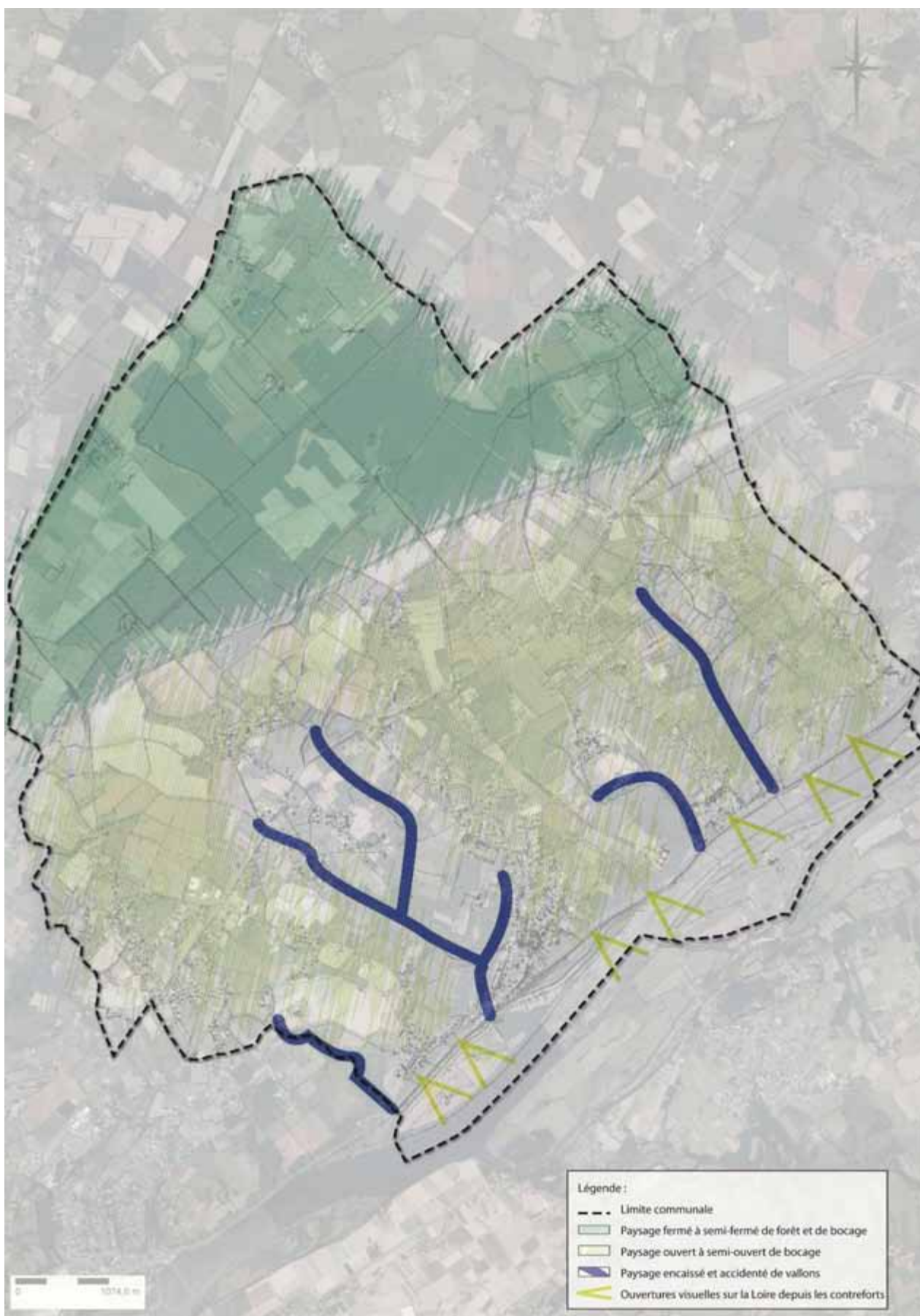
Les enjeux liés à la topographie et aux espaces naturels

Les vallons secondaires d'intérêt doivent être préservés dans la mesure où ils sont porteurs d'enjeux de coupure urbaine.

I . B . 2 . LES ENTITÉS PAYSAGÈRES :

Entité paysagère : découpage local du paysage. Elle décrit un milieu donné que l'on peut discerner au sein des unités de paysage (ex : la forêt est une entité de l'unité paysagère naturelle).

Figure 9 : Les entités paysagères du Cellier (Source : AMO Projet urbain et paysager - Cité Claes) :



Trois grandes entités paysagères composent le territoire de la commune du Cellier :

I . B . 2 . a . Le plateau agricole et sa trame bocagère discontinue :

Cette entité paysagère se révèle grâce au véritable contraste d'ambiances paysagères entre le plateau semi ouvert et les vallons encaissés orientés Nord/Sud des vallées des ruisseaux du Cerny ou du Refou, qui découpent le contrefort du coteau de la Loire de manière profonde.

La carte de Cassini montre que ce plateau était autrefois largement occupé par la forêt du Cellier, entourée de lande. Cette forêt cède peu à peu la place à l'agriculture, les boisements étant remplacés par des parcelles agricoles, grandes et géométriques, orientées perpendiculairement à la vallée, où l'élevage bovin domine. La majorité des propriétés privées appartenant à la forêt du Cellier est aujourd'hui concernée par un document de gestion forestière durable.

Le cadastre de 1853 montre que le domaine viticole était également important sur la commune. Les parcelles restent relativement fines et découpées, mais elles s'agrandissent et se géométrisent au fil des décennies. Néanmoins, l'activité viticole s'est nettement réduite pour ne plus se maintenir que dans la partie Sud de la commune.

Sur ce plateau, le paysage demeure fermé; la pression urbaine induisant un morcellement des terres agricoles lisible par les zones de friches et l'apparition d'essences horticoles banalement utilisées dans les jardins (conifères, arbustes fleuris). Cette entité présente donc des paysages aux vues courtes, arrêtées par les horizons boisés ou urbains proches, ou par les infrastructures routières.

I . B . 2 . b . Les coteaux boisés :

Au Sud, le plateau agricole est creusé de profonds talwegs : val du Cerny, de Clermont, du Refou ou encore des Thébaudières. Les effets du relief sont amplifiés par la végétation boisée qui occupe les pentes abruptes de ces coteaux. Ces vallons, parfois inaccessibles, recèlent de véritables micro-paysages singuliers qui les distinguent : ils peuvent être bocagers ou boisés, parfois occupés de lambeaux viticoles ou festonnés de châteaux et parc ou de demeures bourgeoises.

I . B . 2 . c . Les secteurs urbanisés :

Les empreintes paysagères de l'attractivité de la vallée sont lisibles au travers de la répartition du bâti traditionnel. L'abondance de la ressource en eau a favorisé la multiplication du bâti agricole dispersé. Le bourg s'est implanté sur les hauteurs de coteaux pour parer aux risques d'inondation mais la présence de cales sur le territoire communal, nous rappelle l'attractivité économique de la Loire (Voir II . B . 1 . La morphologie du tissu urbain).

Le bourg, les villages et les écarts sont ceinturés de jardins qui contribuent, avec les allées plantées et les parcs boisés de certaines grandes propriétés (Château de Clermont, notamment), à l'intégration paysagère du bâti.

I . B . 3 . LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS OU À PROTÉGER :

La commune du Cellier recense des espaces naturels protégés et à protéger au titre de Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), site classé et site inscrit. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire a également identifié les espaces naturels, les sites et les paysages de l'estuaire à protéger et valoriser. La commune est également concernée par une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ou encore d'un arrêté de protection de biotope.

- **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 :**

Descriptions : La Loire a conservé malgré ces aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuves avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisement, pelouses...

Figure 10 : L'occupation du sol au Cellier (Source : G2C Territoires) :

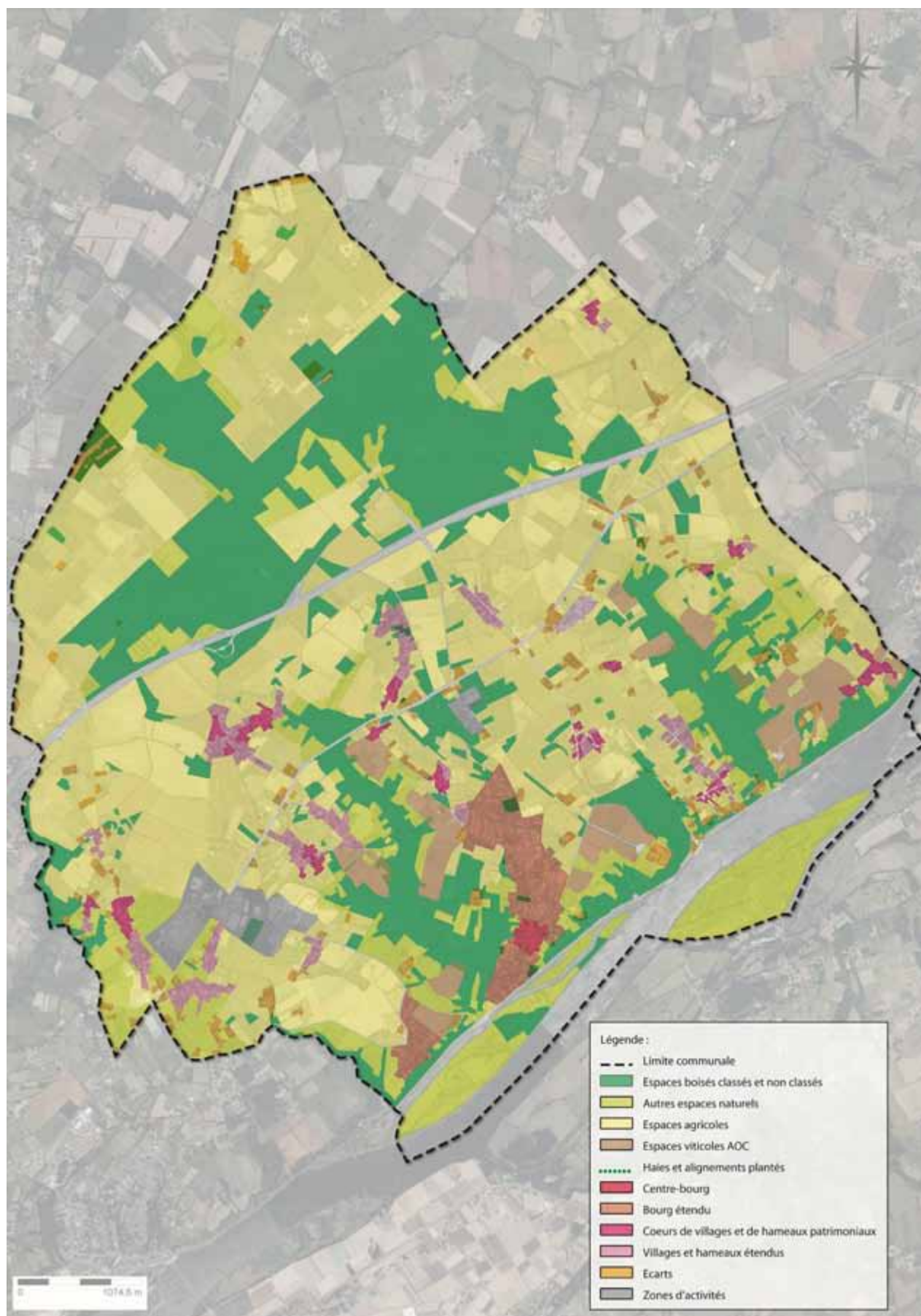
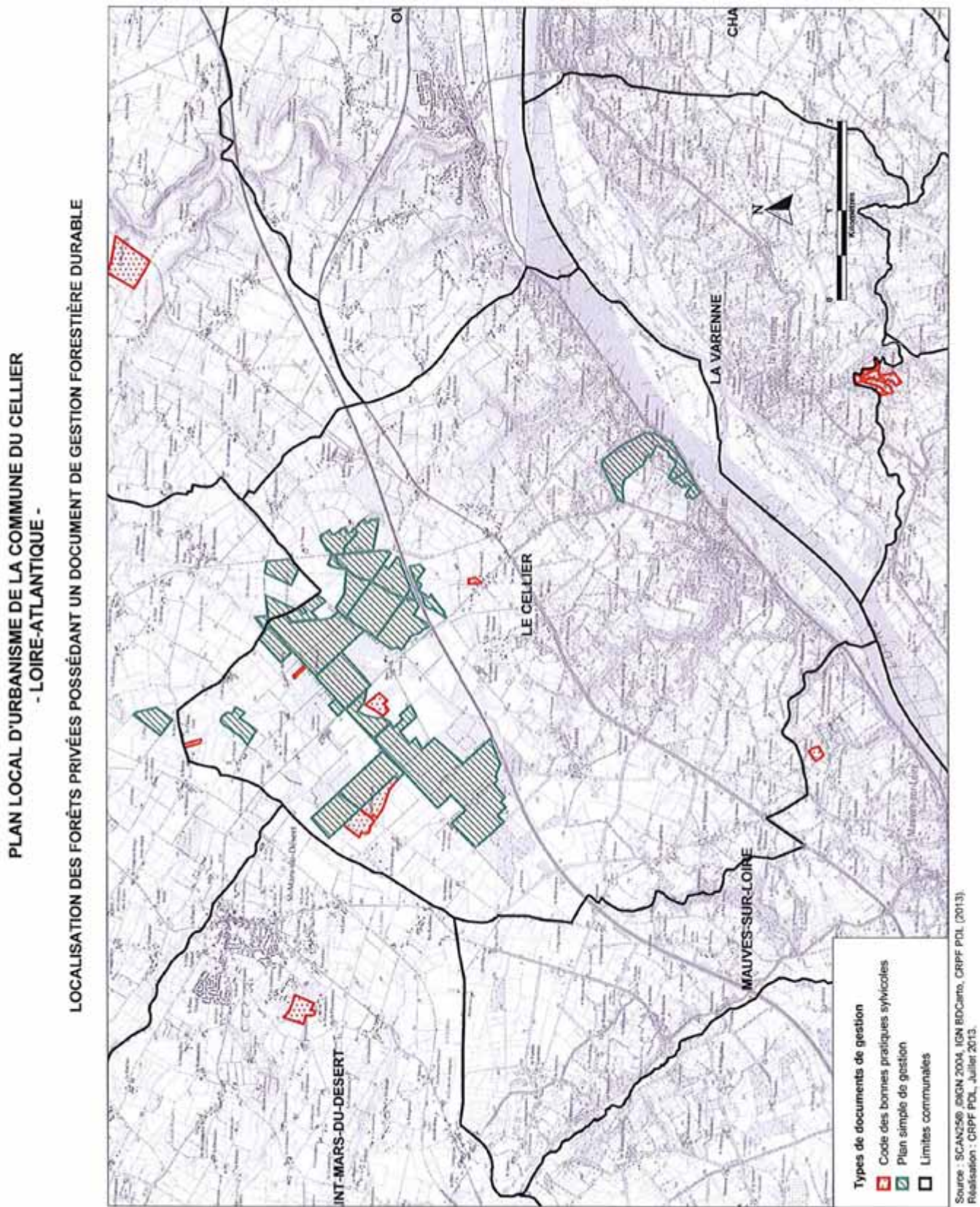


Figure 10b : Localisation des forêts privées possédant un document de gestion forestière durable (Source : CRPF) :



Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres et stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisement alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes...

La diversité des substrats, la pente, l'orientation des coteaux accentue la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certains sont très originales et de grande valeur patrimoniale (angélique des estuaires, castor, poissons migrateurs, chauve-souris). Le site est aussi très important pour les oiseaux et fait partie à ce titre du réseau Natura 2000.

Caractéristiques : Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, coteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Vulnérabilité : Les déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Une vigilance est nécessaire sur la pression urbaine et touristique et la banalisation des milieux aux dépens des prairies naturelles.

La commune recense également 6 ZNIEFF :



ZNIEFF de type 1 n°20000001 : « Lit mineur, berges et îles de Loire entre les Ponts-de-Cé et Mauves-sur-Loire » :

Le périmètre englobe l'ensemble du lit mineur du fleuve, incluant quelques îles et des zones prairiales situées en bordure (entre levée et fleuve), ainsi que des zones de ripisylve.

C'est une vaste zone incluant le lit mineur du fleuve et ses berges boisées (ripisylve), ainsi que ses îles occupées par des prairies bocagères et des peupleraies et ses grèves exondées en période d'étiage, etc... Ces dernières ainsi que les berges érodées et les prairies abritent durant la saison de reproduction diverses espèces d'oiseaux rares ou menacées dans notre région. Le fleuve constitue par ailleurs un site d'étape intéressant pour de nombreuses espèces d'oiseaux lors des migrations (ardéidés, limicoles, laridés, passereaux, etc.). Il constitue aussi un axe de migration important pour plusieurs espèces de poissons devenus très rares (Saumon d'Atlantique, Aloses, Lamproie). On y note aussi la présence d'autres représentants de notre ichthyofaune (espèces non migratrices) rare dans notre région.

La variété des milieux aquatiques (eaux stagnantes des boires et des bras secondaires, eaux courantes du lit mineur), permet aussi la présence d'une intéressante diversité d'Odonates, de Trichoptères, d'Ephéméroptères, dont certaines espèces particulièrement rares dans notre région. Les milieux terrestres (bocage, prairies, boisements divers) abritent aussi une grande diversité entomologique (Lépidoptères, Rhopalocères, Orthoptères, Coléoptères, etc...) et en particulier un coléoptère rare et protégé en France. Cette zone ligérienne abrite aussi une flore et une végétation particulièrement intéressante. On y observe entre autres la présence de plusieurs espèces végétales rares, certaines protégées au niveau national ou régional.

Commentaire : Les extractions de granulats ont été un facteur d'appauvrissement important du milieu du fait de la modification de la physionomie du lit mineur et de l'abaissement de la ligne d'eau qu'elles ont entraînés provoquant un assèchement trop précoce des grèves et des milieux annexes (boire, bras secondaires, marais,...). Des aménagements de la fréquentation du lit mineur en été, lié aux activités de loisirs (pêches, promenades, etc.), est aussi très préjudiciable à la nidification des oiseaux. Certains sites devraient faire l'objet d'une protection efficace.

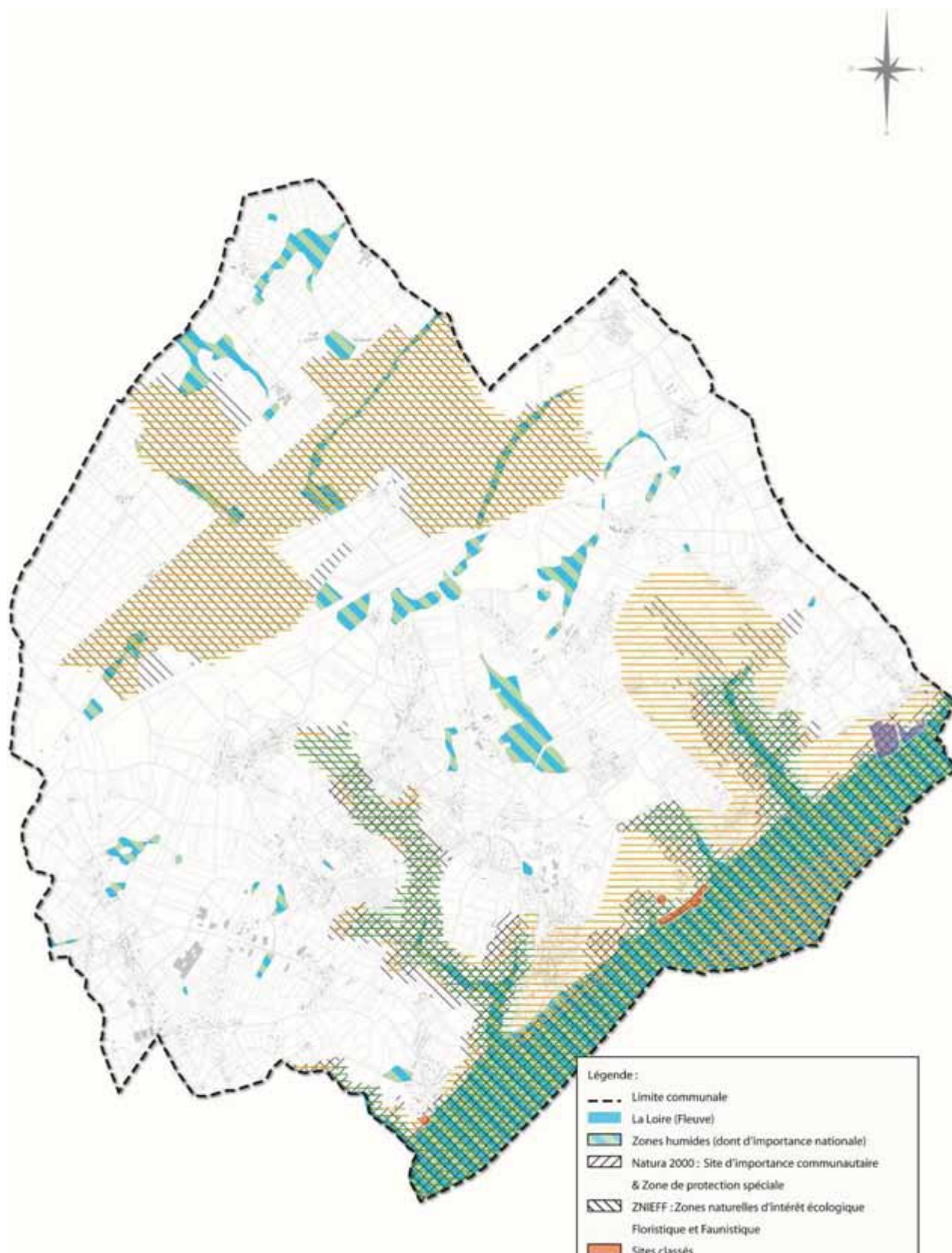


ZNIEFF de type 1 n°20000015 : « Zone bocagère en aval de Champtoceaux et Boire d'Anjou » :

Le périmètre est un ensemble cohérent s'étendant de Champtoceaux à l'embouchure de la Divatte. La délimitation est assurée par la Loire d'un côté et par le coteau de l'autre. Les zones bocagères des vallées de l'Aireau et de la Divatte ont été intégrées. En revanche, l'île Dorelle en a été exclue en raison de la présence de golf.

C'est ensemble bocager comportant de nombreuses prairies naturelles et haies à Frêne oxyphylle. Les zones humides y sont très présentes ; Un bras de Loire divise le site en deux parties et offre une succession de zones humides et sableuses. De nombreuses boires et bras morts subsistent. L'ensemble possède une grande valeur patrimoniale.

Figure 11 : Les espaces naturels protégés ou remarquables au Cellier / Synthèse (Source : Porter à Connaissance) :



L'avifaune l'utilise en tant que site de halte migratoire et de zone de reproduction pour quelques espèces peu communes. Les zones humides constituent des zones de frai pour les amphibiens, ainsi que pour les poissons comme le Brochet. L'intérêt botanique y est élevé avec plusieurs espèces protégées. La Boire de la Brissonnière joue un rôle important dans le fonctionnement de la zone.

Commentaire : Des projets visant à remettre en eau de façon permanente cette boire pourraient réduire de façon importante la richesse du site. D'autre part, il est urgent d'y maintenir des pratiques agricoles extensives : fauche et pâturage et d'y interdire les plantations de peuplier. Enfin, face à la grande fréquentation du site, il est nécessaire de définir des zones de protection. Cela concerne principalement les berges de la Boire de la Brissonnière, le long de l'île Dorelle transformée en terrain de golf.

■ **ZNIEFF de type 1 n°20000025 : « Ile Neuve et abords de la Boire du Cellier » :**

C'est une zone comprenant une île fluviale occupée par des prairies bocagères et un bras secondaire du fleuve avec ses bancs de sable bordés de ripisylve. Ensemble abritant divers types de végétations caractéristiques des grèves alluviales et des prairies mésophyles à mesoxérophiles avec diverses plantes intéressantes. A noter la présence d'une avifaune nicheuse diversifiée, dont certains oiseaux rares ou menacés dans notre région.

Commentaire : La tendance à l'abandon des pratiques agricoles traditionnelles (pâturage, élevage) au profit de la populiculture et de l'enrochement des berges constituent les principales menaces observées sur cette zone.

■ **ZNIEFF de type 1 n°20000026 « Coulées et coteaux de Mauves et du Cellier » :**

C'est un ensemble de vallons boisés aux versants pentus, d'escarpements rocheux et de falaises, présentant un intérêt indéniable sur le plan paysager. Zone abritant divers types de végétation intéressants comprenant entre autre une riche flore vernale et prévernale avec plusieurs espèces végétales rares, dont certaines protégées, à tendances montagnarde ou continentale. A noter une intéressante diversité faunistique (reptiles, lépidoptères, rhopalocères, etc...).

Commentaire : La présence d'une piste de moto-cross à l'entrée du vallon du Cellier, avec un déboisement partiel et une dégradation de la pente sur la rive droite ainsi qu'une urbanisation en bordure de certains vallons et une pollution de certains ruisseaux (rejets directs d'eaux usées, pollutions diffuses) sont des facteurs influents de la zone.

■ **ZNIEFF de type 2 n°10550000 : « Forêt du Cellier » :**

C'est un massif forestier constitué de feuillus et de plantations de résineux, avec quelques petits étangs et bordés de prairies bocagères. C'est une zone abritant une intéressante diversité sur la plan entomologique avec entre autre plusieurs espèces de lépidoptères rhopalocères et d'odonates rares dans notre région. Il existe une intéressante richesse mycologique avec notamment quelques champignons rares ou menacés en Pays de la Loire.

Commentaire : Le passage de l'autoroute sur la bordure sud du massif a probablement eu des conséquences néfastes sur les déplacements de la faune (batraciens et petits mammifères en particuliers). L'extension des surfaces enrésinées constitue aussi une menace potentielle pour l'intérêt de la zone.

■ **ZNIEFF de type 2 n°20000000 : « Vallées de la Loire à l'Amont de Nantes » :**

La zone englobe l'ensemble du lit majeur de la Loire à l'exception des secteurs fortement artificialisés et urbanisés. La vallée de l'Authion est exclue.

C'est une vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluviomaritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupée par de vaste prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux. Sur le plan faunistique et floristique c'est un ensemble de grand intérêt, doté d'une riche végétation ligérienne et de grand intérêt sur le plan ornithologique.

Commentaire : Deux sites classés, les « Parties du Parc du château de Clermont » et le « Rocher de la Thébaudière » et de deux sites inscrits, « La Chapelle Saint-Méen, le Prieuré et leurs abords » et « les Folies Siffait ».

▪ **Espaces naturels, sites et paysages recensés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire :**

Au-delà des espaces concernés par des mesures de protection la DTA a recensé les espaces présentant de l'intérêt à l'échelle nationale ou à l'échelle régionale qui sont aussi celles de la DTA. : Valeurs paysagères, espaces permettant la continuité écologique, espaces naturels permettant d'assurer les cheminements doux.

Deux types d'espaces ont ainsi été distingués :

- les espaces d'« **intérêt exceptionnel** » dont la contribution, soit à la pérennité de la biodiversité, soit à la constitution du grand paysage estuarien, est avérée et déjà reconnue, qui figurent dans les inventaires ou relèvent de mesures de protection ;
- les espaces « **à fort intérêt patrimonial** » éventuellement situés en marge des sites d'intérêt exceptionnel, qui ne font pas l'objet de mesure de protection ni d'inscription dans des projets d'inventaire.

■ **Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles :**

La commune du Cellier est concernée par une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, en cours de révision.

L'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme donne compétence aux départements pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public d'espaces naturels sensibles. L'article L.142-10 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *cet aménagement (l'ouverture au public) soit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels* ». C'est dans ce cadre qu'a été créée sur Le Cellier une zone de préemption au titre des ENS « Vallée de la Loire (amont) », dont la superficie s'élève à 470 ha.

Ce périmètre a été approuvé par la commune lors du Conseil Municipal du 8 juin 1993 et par le Département lors de la Commission Permanente du 30 mars 1995.

Sur la commune, le Département possède plusieurs propriétés gérées au titre de la politique en faveur des ENS, pour une surface d'environ 8,6 ha (propriété des Folies Siffait 3,33 ha et d'autres parcelles disséminées dans les coulées perpendiculaires à la Loire aux lieux dits « Les Coulées », dont le Cerny, et la « La Coulée du Refou »). A ces 8,6 ha s'ajoutent 5,3 ha en cours de préemption ou d'acquisition.

Il est à préciser qu'une procédure de révision de la zone de préemption est actuellement en cours afin :

- D'adapter la zone de préemption à l'occupation du sol (exclusion des cultures, vignes, parcs de châteaux) ;
- De réduire la surface de la zone ;
- De définir un schéma d'intervention foncier entre le Département et la commune (le Département intervenant sur les coulées, la commune se concentrant principalement sur l'île Neuve et le bois de Clermont). Une délégation de préemption est envisagée à cet effet.

▪ **Arrêté de protection de biotope « Combles et clocher de l'Eglise Saint-Martin » :**

Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) qui concerne les combles de l'église du Cellier a été signé par le préfet de Loire-Atlantique fin-décembre 2012. Cet Arrêté a été proposé dans le cadre du Plan Régional d'Action Chauves-souris Pays de la Loire. Sept édifices publics sont concernés au total en Loire-Atlantique par ce type d'Arrêté (Cordemais, Jans, Sion-les-Mines, Casson, Le Cellier, Ancenis et Orvault). Le Maire et le Conseil Municipal de la commune de Casson avaient alors rendu un avis de la commune favorable pour ce classement au cours de l'année 2012.



Vue globale de la colonie de Grand murin du Cellier en 2007 lors de travaux effectués en période de mise bas (Photo ©Daniel Durance)

Cet Arrêté a été mis en place sur un gîte de mise-bas d'une espèce de chauve-souris particulièrement rare et menacée en Pays de Loire et plus généralement en Europe de l'Ouest, le Grand murin. Fragiles et menacées, certaines de ces colonies de mise bas ont connu des déclinés importants ces 20 dernières années.

L'objectif de cet arrêté est de s'assurer d'une prise en compte systématique et réglementaire des chauves-souris lors de futurs travaux, aménagements à envisager sur l'église (respect d'un calendrier, traitement des charpentes, maintien des ouvertures utilisées par les chauves-souris...). Ces APPB vont donc permettre de maintenir la quiétude du site aux moments sensibles pour les colonies de mise-bas tout en conservant l'intégrité physique du site.

Désormais, les associations de protection de la Nature habilitées et les communes vont pouvoir répondre aux objectifs de préservation de cette colonie de chauves-souris ainsi que de l'édifice.

I . B . 4 . LA VÉGÉTATION, LA FLORE ET LA FAUNE :

(Voir I . B . 3 . Les espaces naturels protégés ou à protéger).

I . B . 5 . 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. Cette partie du Val de Loire a vu s'ériger des châteaux mettant en perspective ces promontoires ligériens, embellis par de vastes parcs, le site du château de Clermont est un site classé depuis 1926. Les Folies Siffait, espace aux multiples terrasses plantées d'espèces d'arbres rares, proposent un espace naturel et récréatif riche et sont un site inscrit depuis 1942.

I . B . 6 . LA TRAME VERTE ET BLEUE :



Identification des éléments constitutifs de la TVB :

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la commune du Cellier sont les suivants :

- Eléments de la trame bleue (identifiés dans le cadre de l'Inventaire des zones humides réalisé par la COMPA) :
 - o Les rivières, cours d'eau et ruisseaux ;
 - o Les étangs, roselières et mares ;
 - o Les zones humides issues de la démarche d'identification ;
 - o Les zones inondables et champs d'expansion de crues.
- Eléments de la trame verte :
 - o Les boisements (classés ou non classés), qu'ils soient de fonds de vallées, de coteaux ou isolés ;
 - o Les haies et alignements plantés composant le maillage bocager.

Le recensement des haies s'est effectué 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, accompagné d'une vérification de terrain.

Les haies ainsi répertoriées sont :

- Des haies éparées : haie discontinue, dégradée, de faible densité ou de faible recouvrement. Ce type peut concerner les haies arbustives, de taillis ou pluristrates ;
Des taillis : haie composée d'une seule strate, constituée de végétaux buissonnants, d'arbustes ou d'arbres traités en cépées ;
Des futaies : haie composée d'arbres de hauts jets implantés de manière alignée, traitée soit en futée pure, soit accompagnée d'une strate buissonnante. Les arbres peuvent être traités en têtards ;
- Des haies mixtes : haie composée de plusieurs strates, d'une strate arborée comportant des hauts jets accompagnée d'une végétation arbustive, de cépées, traitée soit en taillis sous futaie, soit en futaie avec taillis ;
- Des jeunes haies : haie plantée récemment, ou bien haie en cours de régénération naturelle.

Les haies ornementales, composées d'essences paysagères ou d'essences exogènes n'ont pas été retenues.

Les principales essences recensées dans le bocage sont :

- Les arbres : aulne glutineux, chêne pédonculé, érable champêtre, merisier, orme champêtre, frêne, robinier, saule marsault.
- Les arbustes : aubépine, épine noire, fragon, fusain d'Europe, houx, noisetier, troène commun, prunellier cornouiller sanguin, alisier torminal, néflier.

Les vignes accompagnent encore largement les paysages.

Les éléments de la trame verte et bleue cartographiés ci-après ont été intégrés au support SIG du PLU.

▪ **Modélisation de la TVB :**

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.

Figure 12a : Eléments constitutifs de la trame verte et bleue (Source : G2C Territoires) :

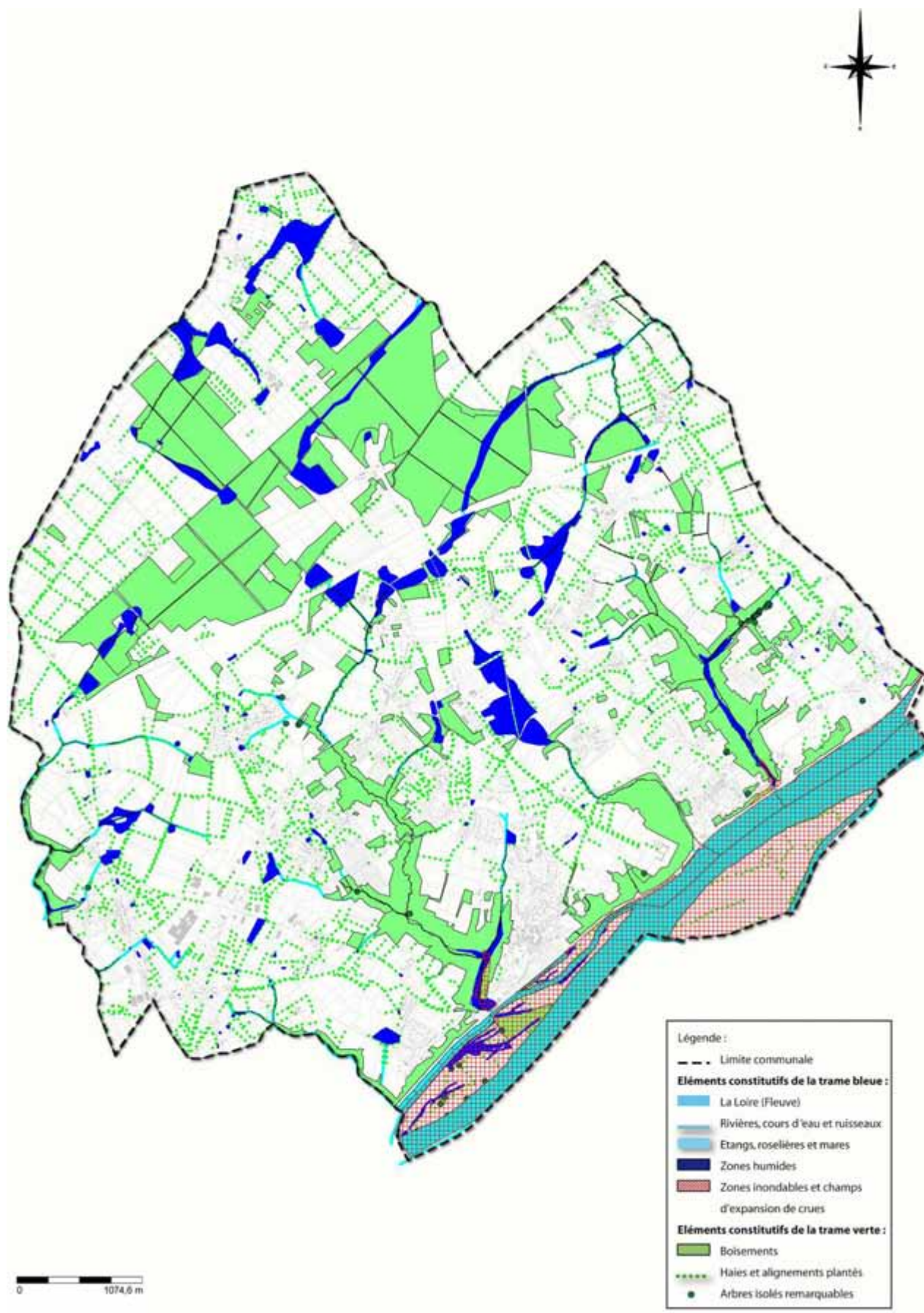
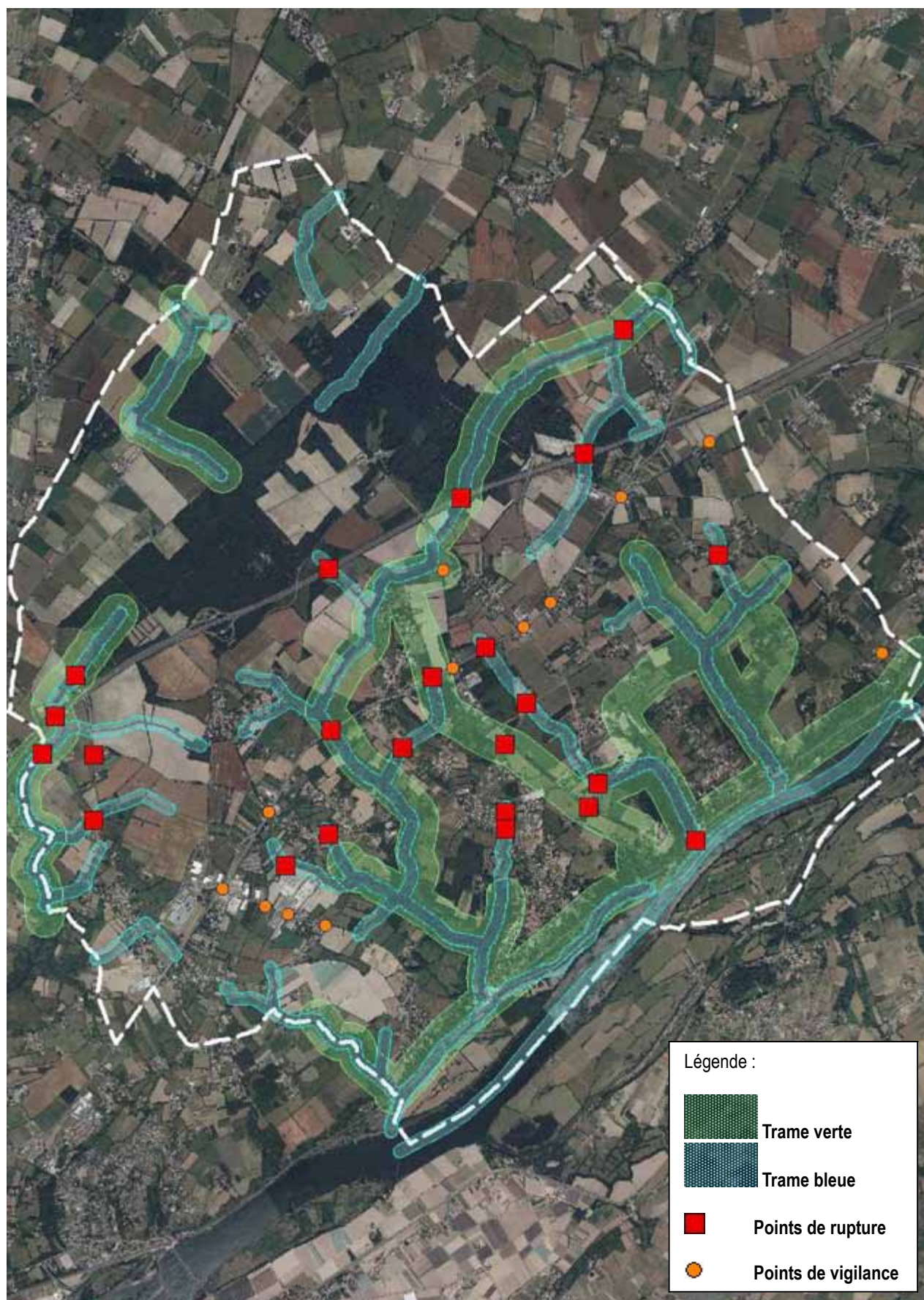


Figure 12b : Modélisation de la Trame verte et bleue (Source : Chambre d'Agriculture) :



II . L'ENVIRONNEMENT URBAIN

II . A . HISTOIRE ET PATRIMOINE LOCAL :

II . A . 1 . L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE CULTUREL :

Origine du nom : du latin *Cellarium*, garde-manger ou cave à vin.

Dès l'époque gallo-romaine, une communauté prospère au Cellier grâce à l'importante implantation romaine de Mauves sur Loire. A l'origine, le village s'est implanté au lieu-dit Vandel, entre les forteresses de Château-Guy et d'un château, peut-être situé à l'emplacement actuel de celui de Clermont. Il existait un monastère au Cellier, du nom de Montclair, construit vers 600 par l'abbé de Saint-Méen, détruit par les Normands au IX^{ème} siècle.

Le village s'éloigne de la Loire, probablement en raison des invasions vikings. Pendant la Révolution, l'une des deux îles situées en face du village est le théâtre d'un massacre de 2000 réfugiés fuyant les guerres de Vendée. Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, Le Cellier se développe essentiellement, comme la plupart des villages ligériens, grâce au transport des marchandises, mais aussi, comme son nom l'évoque, grâce à son vignoble.

A toutes les époques, la renommée de ce site ligérien en fait la terre d'accueil de nombreux peintres, écrivains, poètes ou acteurs.

II . A . 2 . LE PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE :

- **L'ancien prieuré** : XVII^{ème} – XVIII^{ème} siècle

Cet ancien prieuré, qui se situe à proximité du Château de Clermont, porte le nom de Saint-Philibert, saint rattaché à l'histoire du département. Les bâtiments sont remaniés par la suite et transformés en manoir d'habitation.

- **Le château de Clermont** : 1643-1649 / Brique et tuffeau / IMH 1941

L'origine du nom « Clermont » proviendrait de l'Abbaye de Montclair, détruite lors des invasions normandes du IX^{ème} siècle. Le château aurait été édifié près de l'ancien prieuré, suite à la victoire de la bataille de Rocroy en 1643, pour René Chenu de Clermont. De cette famille sont issus les premiers gentilshommes du Prince de Condé, les Chenu, détenteurs de la fonction de capitaine gouverneur des villes et châtelainies d'Oudon et de Champtoceaux, et de maître des eaux et forêts de ces châtelainies sur plusieurs générations.

Pendant la révolution, le château est confisqué par les troupes républicaines qui surveillent la Loire. Reconstitué par le baron des Jamonnières, le domaine devient en 1861 la propriété de la famille Nau de Montpassant. Par la suite, l'acteur Louis de Funès, neveu de la comtesse Charles Nau de Montpassant, réside dans ce château, qu'il fait restaurer, jusqu'à son décès.

- **La Chapelle Saint-Méen** : XVII^{ème} siècle (approx.) / Pierre et tuffeau

Témoignage de l'évangélisation de la Bretagne aux VI^{ème} et VII^{ème} siècles, la chapelle Saint-Méen, faisait partie de l'ancien prieuré Saint-Méen, dont aurait aussi dépendu la chapelle Saint-Syphorien de Couffé. Détruit lors des invasions vikings du IX^{ème} siècle, le prieuré est reconstruit vers 1132 sur l'initiative du baron de Retz Guethénoc.

Jusqu'à la Révolution, le prieuré est l'une des étapes d'un pèlerinage qui conduit au monastère Saint-Méen. Le bâtiment actuel de la Chapelle daterait du XVII^{ème} siècle. Cette chapelle inscrit Le Cellier dans l'histoire du haut Moyen-âge, avec la légende du moine évangéliste du VI^{ème} et VII^{ème} siècle, Conald Méwen, né vers 520 au Pays de Galles et devenu par la suite Saint Méen. Il serait le fondateur de plusieurs monastères, dont celui du Cellier, créé au retour de son voyage à Rome. Selon la légende, Saint Méen aurait fait disparaître dans la Loire un dragon qui terrorisait les abords de Clermont.

Figure 1 : Extrait de la carte Cassini (Source : Géoportail)



- **Les Folies Siffait** : 1819-1829 / Schiste et enduit / IMH 1992
 Œuvre des architectes Maximilien et Albert-Oswald Siffait, héritiers d'une riche famille d'industriels de la Somme, les Folies Siffait sont un jardin de décoration conçu en terrasses et construit dans l'esprit romantique qui, du début du XIX^{ème} siècle, affectionne particulièrement les ruines. Le jardin est ainsi constitué de faux vestiges, à l'origine multicolores. Disposées en labyrinthe, ces ruines comportent des tours, des escaliers qui ne conduisent nulle part et des promontoires qui permettent d'admirer la Loire.

Les 2 hectares de ce domaine sont l'emplacement d'un ancien château qui exerçait, vers l'an 800, un péage fluvial administré par le comte Guy. Château-Guy existe jusqu'en 1389, avant d'être abandonné au profit de la forteresse de Châteaueaux. Il ne reste aujourd'hui plus aucune trace de cette demeure.



Château de Clermont



Chapelle Saint-Méen



Les Folies Siffait

- **Château-Guy : XIX^{ème} siècle**

Ce château de style italien est construit à l'emplacement stratégique de l'ancienne forteresse du comte franc, Guy. Au début du IX^{ème} siècle, ce personnage important de l'empire carolingien est chargé d'administrer la marche franco-bretonne. Détruit au IX^{ème}, lors des invasions normandes, une nouvelle forteresse attestée en 1356 continue d'exercer un péage fluvial jusqu'au début du XV^{ème} siècle. En 1420, après sa captivité à Châteaueaux, sur la rive opposée, Jean V, Duc de Bretagne, confisque Château-Guy et détruit les deux forteresses.

- **La cale de la Saulzaie : XVIII^{ème} siècle (approx.) / Granit**

Construites en granit nantais provenant de la carrière de La Contrie, ces cales représentent les dernières traces de l'activité portuaire qui contribue, jusqu'au XIX^{ème} siècle, au développement de villages tel que Le Cellier. L'avènement du train en 1848 provoque un abandon progressif du trafic fluvial.

- **Le château de la Forêt : XIX^{ème} siècle / Pierre et tuffeau**

Construit entre 1812 et 1814, ce château est l'un des témoins des folies nantaises de cette époque où de riches négociants construisent de très grandes demeures, manoirs et châteaux de style Néoclassique. Le poète René-Guy Cadou a vécu dans cette demeure de style angevin.

- **L'église Saint Martin : XIX^{ème} siècle / 1914-1919 / Pierre, granit et tuffeau**

Réalisée par l'architecte Ménard l'église, qui conserve certain vitraux de l'ancienne église du Cellier, est bénie le 11 avril 1898. En 1914 et 1919, l'architecte nantais Libaudière agrandit cette construction néo-romane. Le premier clocher érigé en 1920 comporte une horloge provenant des ateliers Pèlerin de Tiffauges (Vendée) et quatre cloches, installées en 1921. Des fresques sont réalisées à l'intérieur de l'édifice en 1925 et 1931 par les frères Lemasson.



Cale de la Saulzaie

Moulin de la Vignette

Eglise Saint-Martin

Plusieurs manoirs du XIX^{ème} siècle ont été bâtis sur la commune comme le manoir de la Vignette (pierre et tuffeau) ou le manoir Belle Couronne (tuffeau) de style néo-gothique qui dominent le paysage ligérien, ou le château de la Gérardière (pierre et tuffeau), dont beaucoup d'artistes ont été les hôtes (Emile Souvestre, Elisa Mercoeur, Jules Sandeau, Marie Dorval et William Turner).

L'usine Aplix, réalisée par Dominique Perrault Architecte en 1999, a reçu en 2001 le prix de la meilleure construction industrielle au World Architecture Award. Le projet a été lauréat régional de la catégorie « espace de commerce ou de travail » au concours « aimer l'archi » organisé par la DRAC des Pays de la Loire en 2003.



Château de la Forêt



Manoir de Belle Couronne



Usine Aplix

Le Cellier dispose de nombreux édifices architecturaux dont certains sont classés ou inscrits aux monuments historiques :

Les édifices :

- Le Château de Clermont, inscrit Monument Historique le 14 novembre 1941 ;
- L'église Saint-Martin, inscrite Monument Historique le 08 décembre 2008 ;
- Le Manoir de la Vignette, inscrit Monument historique le 4 mars 2011 ;
- Folies Siffait inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 22 juillet 1992.

Les sites classés :

- Les Parties du Parc du château de Clermont
- Le Rocher de la Thébaudière

Les sites inscrits :

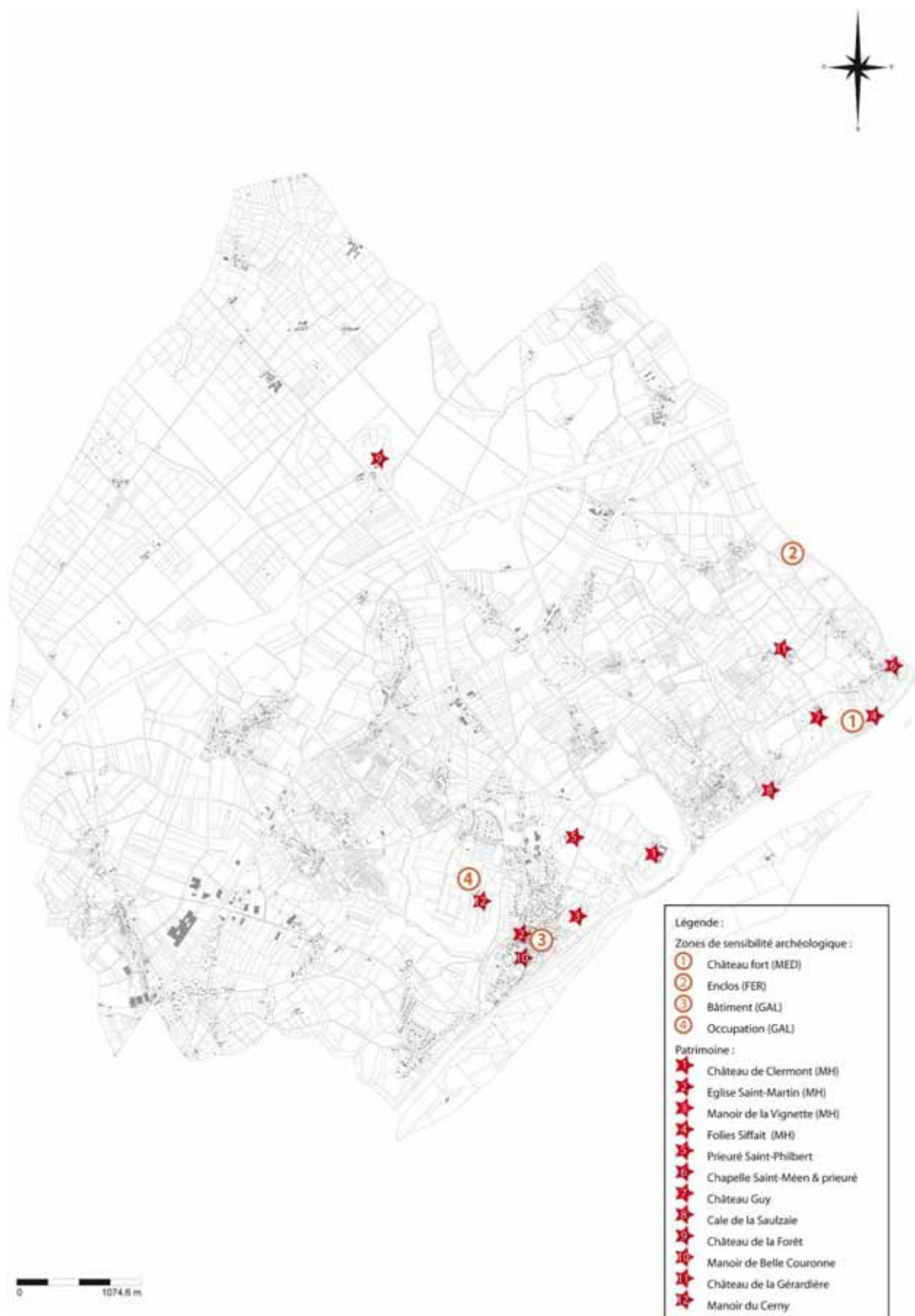
- La Chapelle Saint-Méen, le Prieuré et leurs abords
- Les Folies Siffait

II . A . 3 . ARCHÉOLOGIE :

Quatre entités archéologiques ont été recensées sur le territoire communal par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, auxquelles le Moulin Dupas a été ajouté. Aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour, en termes de saisine administrative par le préfet de région.

Néanmoins, la réglementation sur les découvertes fortuites s'applique sur l'ensemble du territoire communal : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur (auteur de la découverte) de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. » (Article L.531-14, code du patrimoine).

Figure 2 : Zones de sensibilité archéologiques (Source : DRAC) et patrimoine (Source : G2C Territoires) :



II . B . STRUCTURE DU BÂTI :

II . B . 1 . LA MORPHOLOGIE DU TISSU URBAIN :

Les villages, les hameaux et les écarts jalonnent le territoire communal en marquant différemment les paysages selon leur situation et leur organisation. Le tissu urbain du Cellier est ainsi composé de trois entités distinctes :

- **Le bourg** : pôle historique, d'équipements et de services de la commune qui constitue le principal secteur aggloméré. Il accueille environ 900 habitants aujourd'hui, soit 25% de la population communale ;
- **Les villages** : constitués en villages-rues, ils comprennent un noyau patrimonial dense et de qualité, pour certains d'entre eux, et des extensions récentes. Regroupant plus d'une quinzaine d'habitations agglomérées, ils accueillent environ 1 750 habitants aujourd'hui, soit près de 50 % de la population communale ;
- **Les hameaux et les écarts** : constitués autour d'anciens sièges d'exploitations agricoles disparus et regroupant moins d'une quinzaine d'habitations agglomérées, ils accueillent environ 920 habitants aujourd'hui, soit 25% de la population communale.

II . B . 1 . a . Le bourg :

Constitué en village-rue le long de la RD68, la morphologie du bourg du Cellier témoigne de la vie communale d'autrefois qui s'exerçait initialement en plein cœur du village, généralement à proximité d'une intersection de deux voies importantes (rue de Clermont, rue de bel air et rue Notre Dame), et autour des éléments fondateurs de la vie sociale ou religieuse telles que les châteaux ou les églises, puis politique ou administrative telles que les mairies ou les écoles. En effet, cette organisation ecclésiale est très nettement visible sur les anciens cadastres, où la majorité des constructions est souvent groupée autour de l'église, à l'alignement des voies anciennes.

Figure 3 : Morphologie du bourg historique du Cellier (Source : G2C Territoires) :



Aujourd'hui, après quelques remaniements, le bourg du Cellier continue d'exercer son rôle de pôle social et de vie de proximité en rassemblant les services municipaux, les établissements scolaires, la Poste ou les commerces, encore nombreux.

De nombreux espaces publics s'y sont créés : places publiques multifonctionnelles (place Saint Méen), stationnements.

Le tissu ancien du centre bourg se caractérise par une forte densité. Les constructions sont implantées souvent en mitoyenneté, sur des parcelles en lanières étroites et profondes héritées du découpage agricole. Le jardin est aménagé sur l'arrière, dissimulé par les façades ou de hauts murs qui assurent les continuités urbaines. Ces maisons ne possèdent pas de garage ou d'espace de stationnement dédié. L'imbrication ponctuelle de grandes parcelles dans ce tissu rappelle la dimension rurale du centre bourg mais aussi l'implantation de grandes demeures bourgeoises du XIX^{ème} siècle.

Les autres constructions remontent davantage à la fin du XIX^{ème} - début du XX^{ème} siècle. A partir du noyau primitif organisé autour d'un bâtiment fédérateur, le village s'est étendu de façon linéaire le long des voies anciennes sans organisation particulière. D'un bâti homogène et continu qui composait le centre bourg ancien s'est alors constitué progressivement un bâti éparé et discontinu sur des parcelles contiguës en arrière du village historique.

Bien intégré, ce tissu est constitué de maisons individuelles. En effet, le parcellaire en lanière, de dimension plus large que celui des centres bourgs a permis une évolution sans rupture avec le tissu ancien. Ces constructions, édifiées en retrait des voies, sont le plus souvent isolées sur les limites latérales.

II . B . 1 . b . Les villages, les hameaux et les écarts :

Il existe sur le territoire des villages, des hameaux et des écarts importants symbolisant les différentes évolutions urbaines du Cellier.

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ont disparu, compte tenu de l'évolution des modes de vie. Les hameaux sont constitués d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale, les écarts de deux ou trois maisons isolées. Ils se définissent également par la présence d'au moins deux constructions antérieures au milieu du XX^{ème} siècle.

Certains de ces villages, hameaux et écarts correspondent à des formations anciennes, et certains d'entre eux peuvent même regrouper des constructions des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Une des caractéristiques majeures de ce bâti est l'utilisation de matériaux locaux (roches, sables, argiles, etc.) dont il résulte une architecture mimétique, par définition, intégrée au paysage. Ces constructions épousent les formes du relief (absence de terrassements) et s'intègrent ainsi parfaitement dans les mouvements du paysage. Un épaulement par la végétation est fréquent, s'appuyant sur une haie bocagère ou un boisement, accompagné parfois d'un verger au Nord.

Figure 4 : Morphologie du hameau Saint Méen (Source : G2C Territoires) :



Les villages et les hameaux sont principalement organisés en rue. Les constructions se sont implantées sur un parcellaire en lanière, en bordure de la route, soit parallèlement soit perpendiculairement à cette dernière.

L'implantation parallèle des bâtiments est la plus fréquente. Les façades formalisent alors l'alignement de la voie. Leur implantation se justifie en fonction de l'orientation solaire. La façade principale, percée de baies, est alors orientée Nord/Sud et les pignons sont aveugles.

Certains d'entre eux ont une morphologie assez typées :

- Les villages héritiers des formes viticoles comme à Saint-Méen.
- Les hameaux de coteaux, tels que La Saulzaie, à la fois étirés le long des axes de communication et étagés, occupent des positions de balcons sur le revers du coteau de la Loire.

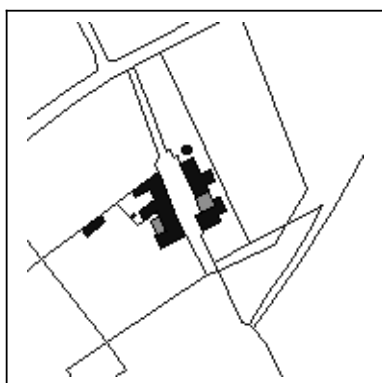
Figure 5 : Morphologie du hameau de la Saulzaie (Source : G2C Territoires) :



Les écarts correspondent au bâti situé en dehors du bourg constitué de maisons, de fermes isolées et de lieux dits, rassemblant plusieurs ménages. La notion de ménage retenue ici est celle utilisée dans les recensements du XIX^{ème} siècle où elle désigne une famille élargie, constituée de parents, des enfants, parfois des grands-parents et des domestiques.

Les écarts sont implantés ponctuellement à l'extrémité de chemins ruraux en impasse, dans des environnements très bocagers. L'implantation des bâtiments s'est également effectuée en symbiose avec la topographie et les conditions climatiques.

Figure 6 : Morphologie des écarts : l'ancienne ferme Château-Guy (Source : G2C Territoires) :



L'organisation de la vie rurale a généré une importante variété de construction. Aux habitations de grande taille s'ajoutent souvent des annexes, autrefois nécessaires aux besoins domestiques (pigeonniers, fours à pain, puits, etc.), ainsi que les bâtiments agricoles (longères, granges, étables, etc.).

Depuis quelques décennies, certains hameaux se sont urbanisés le long des routes et des chemins ruraux à la façon de lotissements pavillonnaires, sans tenir compte des caractéristiques de l'urbanisation rurale ancienne. Les parcelles urbanisées sont plus larges et rarement en lanière. Les pavillons sont implantés au centre de la parcelle, en retrait de la

voirie, la façade de la construction étant parallèle à la voie. La dernière décennie a été marquée par la construction neuve en hameaux et village, contribuant à l'urbanisation diffuse de la campagne.

Ces constructions sont également en rupture avec leur environnement : certaines sont implantées en promontoire, en inadéquation avec la topographie du site, les fronts bâtis, autrefois discrets et confondus par la trame bocagère, sont aujourd'hui visuellement très prégnants dans l'espace rural, notamment en l'absence de traitement paysager de leurs abords.

II . B . 1 . c . Les zones d'extensions urbaines récentes :

A l'aube du XX^{ème} siècle, les premières extensions urbaines apparaissent et se développent à partir des centres bourgs le long des voies de communication principales.

Dès les années 60 les premières opérations de constructions individuelles apparaissent, généralement implantées en périphérie du bourg et des villages historiques, au gré des opportunités foncières. Elles constituent très souvent par leur organisation en « hameau nouveau » et leur manque de relation avec le bourg ou les villages historiques, des « fragments urbains » isolés, contribuant au « mitage » de l'espace rural.

Depuis une trentaine d'années, le développement de l'urbanisation s'est accéléré et a profondément modifié le paysage ligérien. Il se caractérise par la réalisation de grands fragments, tels que les lotissements pavillonnaires et d'activités spécialisés, et leur éclatement sur le territoire communal. Au Cellier, ce développement s'est également traduit sous la forme d'initiatives individuelles, fortement consommatrices d'espaces agricoles ou naturels, où la relation du bâti avec la structure urbaine préexistante est souvent ignorée.

Les opérations les plus importantes réalisées sous la forme de lotissements ont été reportées sur la carte suivante.

Le parcellaire de ces lotissements est issu d'une division rationnelle correspondant à des lots identiques déterminés en fonction de leur destination, l'habitat individuel. Les parcelles sont généralement rectangulaires et compactes. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle, en retrait de la voie à une distance souvent égale à 5 mètres. Cette répétition entraîne une certaine banalisation de l'espace urbain.

Figure 7 : Morphologie du Lotissement de la Vinalière (Source : G2C Territoires) :



Figure 8 : Les lotissements (Source : G2C Territoires) :

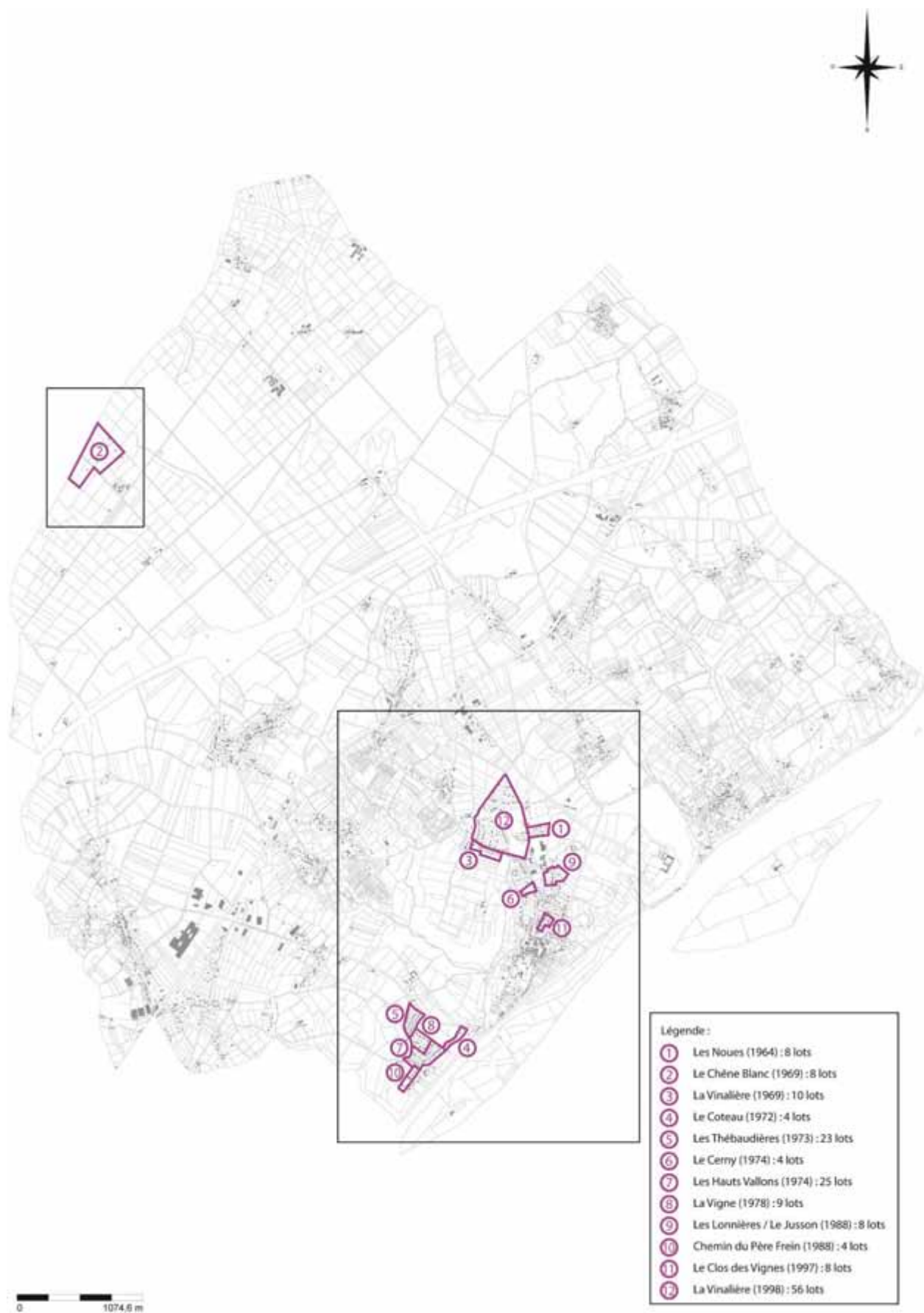


Figure 9 : Les lotissements (zoom) (Source : G2C Territoires) :

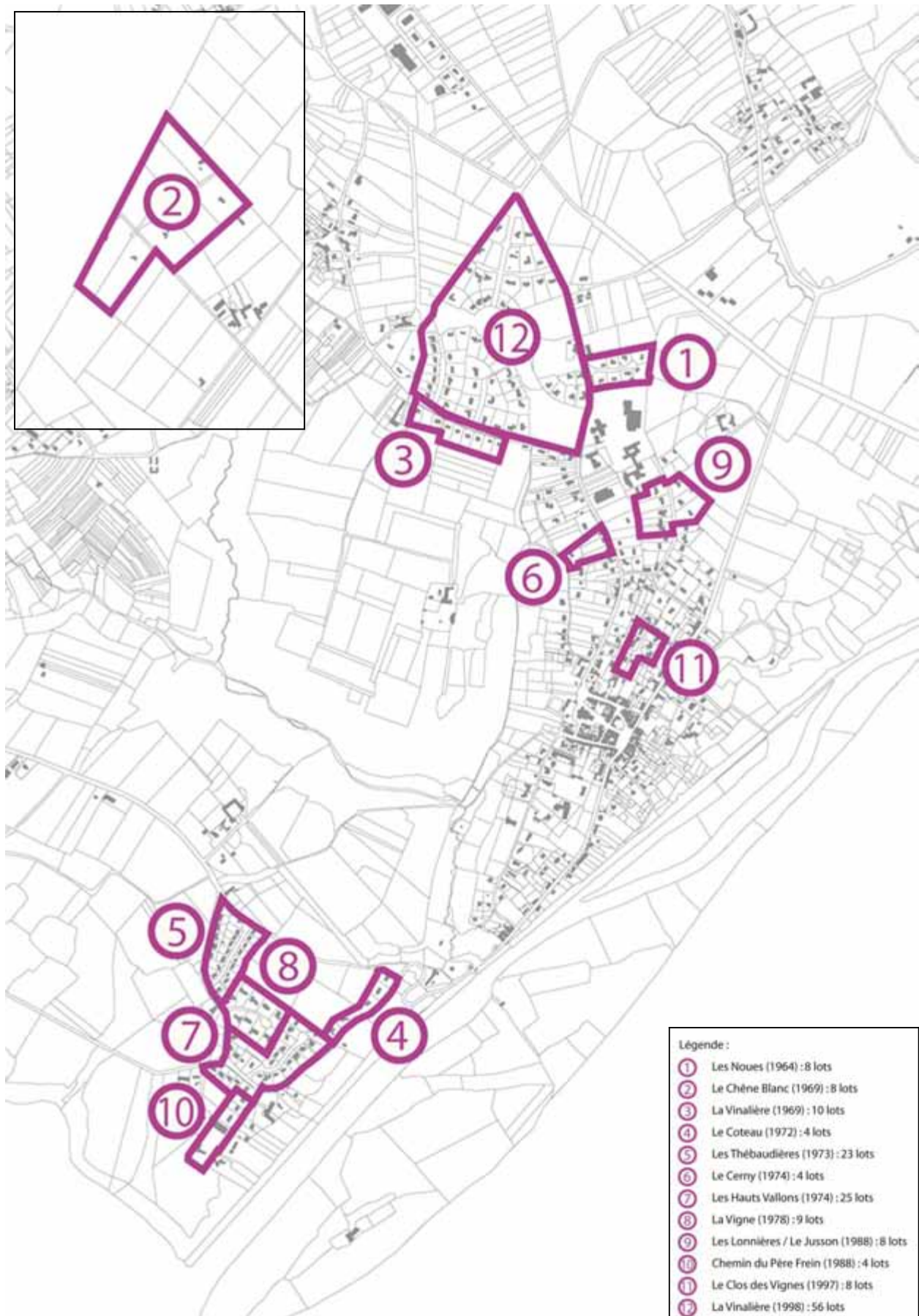


Figure 10 : Morphologie du lotissement des Thébaudières (Source : G2C Territoires) :



L'extension du bourg s'est également traduite par la création ou l'aménagement de nouveaux équipements durant la même période :

- Maison de retraite en 1970 ;
- Equipements sportifs ;
- Salle polyvalente.

II . B . 2 . LA TYPOLOGIE DU TISSU URBAIN :

Le Cellier se situe à la fois sur les contreforts ligériens du Pays d'Ancenis et la Loire des promontoires, lui offrant des architectures contrastées aux influences ligériennes et méridionales. Au Nord, la Loire Armoricaine est marquée par la « culture de la pierre » illustrée par l'association tuffeau / ardoise. La pierre blanche domine dans la construction de bâtiments d'apparats tandis que le schiste constitue le matériau de base pour la construction des bâtiments communs. Au Sud, la tuile se substitue à l'ardoise et le grès, la brique et le granit s'associent à l'emploi du schiste.

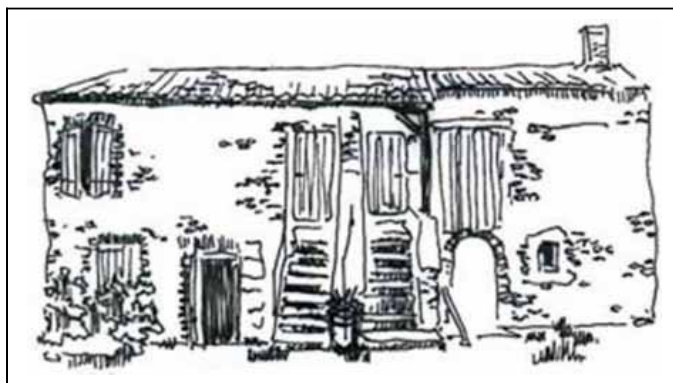
Les façades sont ainsi composées de schistes sombres ou rouillés, de gneiss et de crépis de chaux ou de sables ocres, le tout contrasté par des encadrements et des linteaux en brique ou en calcaire, qui offrent un contraste lumineux dans le paysage. Les toitures sont à la fois composées d'ardoises sombres caractéristiques du val de Loire ou de tuiles canal caractéristiques des exploitations viticoles.

II . B . 2 . a . Le bâti rural traditionnel (jusqu'en 1940) :

Surtout présent dans les villages, les hameaux et les écarts, le bâti rural traditionnel est essentiellement composé d'anciennes fermes restaurées, transformées en habitations, et de sièges d'exploitations agricoles toujours en activité. Le bâti des exploitations agricoles est généralement disposé de façon dispersée, répartition lâche et sans ordre apparent, ou bien organisé autour de cours qui restent ouvertes, avec disposition des constructions en L, en U ou en ensembles parallèles, sans se rejoindre aux angles de la cours. Les murs et murets, façonnés de manière identique aux constructions, contribuent à assurer les continuités bâties sur la rue.



Saint-Méen



(source : atlas des paysages de Loire-Atlantique)



Les Martinières



La Haute Branchère

Caractéristique de cette partie de la Loire-Atlantique, la Loire agit comme une frontière architecturale entre plusieurs styles comme le style Angevin, de type Val de Loire, et Breton dans la partie Nord ou encore le style Méridional et Latin, de type Charentais, dans la partie Sud. Le Cellier est néanmoins beaucoup plus influencée par le style Sud Loire où la tuile occupe une place très importante.

Celui-ci se compose principalement de matériaux d'extraction locaux comme le schiste ou le calcaire pour les murs et la tuile canal pour les toits. Cette architecture de style latin comporte généralement un rez-de-chaussée et un grenier auquel on accède par un escalier extérieur en pierre, situé en pignon, ou par un escalier intérieur en bois situé en face de l'entrée. Le rez-de-chaussée est réservé au cellier ou à la remise, pendant que le logis est au premier étage.

Les murs sont en moellons de granite ou de schiste rouillé, la corniche, les encadrements d'ouvertures et souvent les chaînages d'angles sont en pierre de taille ou en brique. La maison est enduite sur sa façade principale au mortier de chaux. Son toit à faible pente est en tuile creuse « tige de botte » avec quelques rangs de pigeonnage ou plus simplement sur le premier rang de tuile.

Cette architecture aux influences clissonnaises italianisante très forte, héritière des bâtisses viticoles, crée une unité architecturale dans le paysage communal. L'un des exemples marquant sur la commune de cette influence italianisante est la ferme Château-Guy, qui regroupe tous les caractéristiques du style avec ses tuiles canal, sa cour intérieure, ses arches et sa tour.

Ce bâti ancien a fait et fait l'objet de nombreuses rénovations et réhabilitations sur la commune, à usage d'habitations principales et peu de constructions en mauvais état ponctuent le territoire, témoignant de l'attractivité résidentielle de la commune. Certaines rénovations s'inscrivent néanmoins aujourd'hui en rupture avec la préservation de ce patrimoine.

II . B . 2 . b . Les maisons de bourg :



Le Bourg



Le Bourg

Les maisons de bourgs sont de deux types au Cellier. La première typologie correspond à des habitations basses et rectangulaires, aux volumes sobres, d'inspiration rurale.

Construites en rez-de chaussée + un étage, elles présentent une toiture à deux pans de tuiles canal et des ouvertures basses, plus hautes que larges, en nombre plus importants que dans les hameaux. Dans les murs, les encadrements sont généralement simples, en brique, les jambages et linteaux peuvent être en brique ou en pierre taillée. Certaines de ces constructions abritent les principaux commerces de la ville et quelques façades ont été modifiées pour la création de vitrines.

La seconde typologie correspond à des habitations de type XIX^{ème} siècle, plus cossues, construites avec un rez-de-chaussée et un étage, parfois un second étage sous combles dans le cas de toitures à 4 pans ou à 2 pans avec croupes. Les toitures sont en ardoise. Les ouvertures sont nombreuses et souvent en nombre identique sur les 2 façades principales. Les matériaux les plus couramment utilisés pour la construction des murs sont le schiste, le granit, le grès ou la brique, souvent revêtus d'un enduit gratté ou brossé de couleur plutôt sombre. Les murs de chaînage peuvent être réalisés en pierre de taille ou laissés apparents lorsqu'ils sont constitués de briques. Dans les murs, les encadrements sont généralement simples, en brique, les jambages et linteaux peuvent être en brique ou en pierre taillée.



Rue des Mazères



Rue des Mazères

La troisième typologie correspond à des habitations de type XIX^{ème} siècle également, de style Angevin type Val de Loire, reposant sur l'usage du calcaire. Ce style marque la transition avec la maison angevine. La pierre calcaire est soigneusement appareillée, les piédroits et linteaux des baies sont en moellons et tuffeau du Saumurois. Les façades sont souvent couronnées d'une corniche moulurée. Les habitations présentent parfois un étage avec grenier et lucarne à fronton. Installées sur les promontoires de la Loire, ces constructions valorisent souvent la contemplation par l'intermédiaire d'oriel (Bow Window) ou de cabines et de vastes ouvertures. Le Château de Belle-Couronne en est l'illustration la plus notable.



Rue des Grands Coteaux



Rue des Grands Coteaux

Dans le bourg, les murs hauts (1 mètre 50 à 2 m), composés des mêmes matériaux que les constructions rurales, contribuent très nettement à assurer les continuités bâties (rue des Mazères, rue des Grands Coteaux) et constituent des éléments patrimoniaux d'intérêt.

II . B . 2 . c . Les extensions récentes :

Le village s'est densifié en profondeur au début du XX^{ème} siècle, de part et d'autre des voies de communication. L'habitat qui se développe lors de la « vague de reconstruction » d'après-guerre (1950-1970) est composé de pavillons plutôt modestes, isolés sur de grandes parcelles.

Dès les années 1970-1980, les premières opérations d'habitat individuel apparaissent, sous la forme de maisons traditionnelles de promoteurs immobiliers. Les pavillons, au cœur de leurs parcelles, sont construits en parpaing enduit, en retrait par rapport à la voie. Cet habitat pavillonnaire récent se caractérise souvent par un éclectisme de formes, sans relation avec le tissu urbain environnant. Les matériaux de construction utilisés ne s'inspirent généralement pas des matériaux traditionnels utilisés. Ce type de construction, tend plus généralement vers la banalisation.

Les années 60-70 sont représentées par des habitations de type R + 1, le garage occupant le rez-de-chaussée. Les toitures sont à quatre pans, de pente inférieure à 45°, couverts d'ardoise, parfois de tuiles canal. Les murs sont enduits dans une couleur « crème ». Les ouvertures sur la toiture sont généralement en bâtières, couvertes d'une toiture à 2 pans. Les clôtures comportent un muret surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les années 80-90 traduisent un retour de l'engouement pour les constructions de type méridional. Les constructions sont de type R + 1 + combles, le garage étant accolé à l'habitation. Les toits sont plus complexes, à pans multiples, généralement couverts de tuile canal. Les façades sont crépies dans une couleur « ocre ». Les clôtures sont absentes, matérialisées par des paysagements différenciés, avec quelquefois un muret en maçonnerie enduite.



Construction années 1950



Construction années 1960



Construction années 1970



Construction années 1990

Sur Le Cellier, le développement résidentiel est ancien et assez perceptible du fait de l'absence de dialogue entre les habitations traditionnelles et les pavillons, renforcée par les ruptures architecturales autant volumétriques que dans les ouvertures ou les saillies, l'application d'enduits clairs et lumineux, où l'utilisation de matériaux de couverture différents de ceux de l'îlot ou de la rue (ardoises ou tuiles selon les quartiers). Ainsi, les fronts bâtis récents restent très perceptibles depuis les espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, la méconnaissance d'un patrimoine régional de qualité peut expliquer certains exemples malheureux de rénovations ou d'extensions récentes, inadaptés à l'harmonie architecturale ou paysagère du territoire.

Ce phénomène est souvent accentué par l'absence de paysagement des abords ou par le choix d'une végétation inadaptée au paysage rural et naturel de la région : plantations de Thuyas, Lauriers, Palmes, Conifères, etc.

II . B . 2 . d . Le bâti agricole :

Depuis le milieu du XX^{ème} siècle, les exploitations agricoles modernes ont de plus en plus de difficultés à évoluer dans le carcan étroit des structures bâties traditionnelles. Les bâtiments se sont ainsi peu à peu adaptés à de nouvelles échelles de travail, à de nouveaux modes de production.

Les paysages agricoles ligériens ont ainsi été modifiés par l'introduction de tunnels bâchés abritant des cultures maraîchères, de bâtiments imposants et caractéristiques des élevages bovins et stabulations, mais aussi de hangars destinés au stockage des fourrages, ou d'entrepôts pour le matériel agricole, etc.

II . B . 2 . e . Le bâti à vocation d'activités économiques :

De même que pour le bâti agricole, de nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques se sont implantées progressivement sur le territoire avec une imposante volumétrie, souvent parallélépipédique, à partir de matériaux préfabriqués ou de structures métalliques permettant une certaine souplesse et une évolutivité des constructions.

Quand des activités sont d'échelle nationale ou internationale, les bâtiments portent une même signature extérieure afin d'être facilement reconnu pour les partenariats, les clients ou les utilisateurs. Ainsi, la notion d'une architecture locale est complètement absente de ce type d'architecture.

L'ensemble de ces bâtiments agricoles ou à usage d'activités actuels se caractérise généralement par :

- leurs imposantes proportions, qui sont rarement à l'échelle des paysages qui les accueillent et qui engendrent souvent des terrassements importants (parfois en rupture avec les lignes de force des paysages) ;
- une utilisation de matériaux choisis pour leurs caractéristiques avant tout techniques (rarement esthétiques) et dont les textures s'inscrivent souvent en rupture avec les matériaux traditionnels (brillance, etc) ;
- des couleurs souvent claires et un accompagnement végétal parfois inadapté (thuyas, laurier palme, etc.) qui rendent ces éléments particulièrement prégnants dans les paysages ;
- une image de « modernité » et d'outil de production à caractère de plus en plus « industriel » allié à une signalétique très prégnante dans les paysages
- ponctuellement la présence de quelques friches (la démolition de ces structures se révélant être souvent un non-sens économique).

II . B . 3 . LA HIÉRARCHISATION DES « POLARITÉS » URBAINES :

L'étude du développement urbain particulier du Cellier a mené la commune au constat suivant :

- Des coupures physiques (topographie) et fonctionnelles (A11, RD723, voie ferrée) qui compartimentent le territoire et contraignent son fonctionnement, créant des îlots déconnectés du bourg ;
- Le Nord du territoire (1/3 de la superficie communale) coupé par l'A11 se tourne préférentiellement vers Saint-Mars du Désert, Ligné ou Couffé pour accéder aux équipements et services et ne « vit » pas sur le Cellier ;
- Le bourg du Cellier : 900 habitants, soit 25% de la population communale avec une impression de « délaissement » des habitants vivant dans les villages situés au Nord de la RD723 ou de part et d'autres des « coulées » qui se sentent éloignés du bourg et des équipements et services qu'il propose, mais aussi de l'animation locale ;

- Une absence d'éléments de vie locale et de socialité sur les secteurs ressentis comme désertés par la population : micro-équipements et services de proximité (maisons de villages pour les associations ou animations, local pour vente en direct des producteurs locaux, etc.) associés à la requalification d'espaces publics.

La majorité de la croissance urbaine des dernières décennies s'étant effectuée dans les villages, au dépend du bourg, la commune a souhaité, dans le cadre du présent PLU, et afin d'adapter une possible stratégie territoriale à ses objectifs, analyser et redéfinir, au-delà du bourg, la notion de villages, de hameaux et d'écarts :

- **Les villages** ont été considérés en tant qu'entité urbanisée regroupant **plus de 20 habitations**, développée autour d'un **noyau historique**, dotée d'un **espace ou d'équipements publics au sens large** (placette, espace vert, arrêt de bus, conteneur de tri sélectif, affichage municipal, etc.) **qui participent, à leur échelle, à la vie sociale**. Sur le Cellier, certains de ces villages accueillent un « **commun de village** ».
 - Ils peuvent prendre la forme de villages compacts ou de villages linéaires développés le long des voies de communication mais toujours avec des constructions réalisées en ordre apparent définissant une entité cohérente. Ces villages peuvent être porteurs d'une stratégie de rééquilibrage du territoire ;
 - Ils peuvent prendre la forme de villages moins denses ou de villages linéaires développés le long des voies de communications mais souvent avec des constructions réalisées sans ordre apparents, à l'origine d'une absence de cohésion urbaine. Ces villages sont moins propices à participer au rééquilibrage du territoire.

Sur cette base, la commune a choisi de mettre en valeur **deux villages et un hameau identifiés comme « relais »** potentiels de la stratégie de développement territorial : **Launay, Vandel et La Rigaudière**.

Le choix de ces trois villages repose sur les critères cumulatifs suivants :

- Leur localisation stratégique au regard des coupures spatiales grevant le territoire : Au Nord de l'A11 (La Rigaudière), entre l'A11 et la RD723 (Launay), le long de la RD84 (Vandel) > Des villages ni trop proches du bourg pour ne pas entrer en concurrence avec celui-ci, ni trop éloignés des villages environnants pour favoriser leur attractivité et un drainage optimal de la population résidant sur l'ensemble du territoire ;
- La constitution d'un « triangle d'équilibre » cohérent et complémentaire en terme de fonctionnalité avec le « triangle de mobilité » identifié dans le cadre du diagnostic (Rond-point de la Joie – des Relandières – pôle gare) > Possibilité d'accès facilité à un réseau de transport multimodal renforcé dans le cadre du projet.
- La constitution d'un tissu urbain cohérent « en front de rue » dont la typologie se singularise par rapport aux nombreux autres villages et hameaux composant le territoire dont les caractéristiques sont moins pertinentes (urbanisation lâche, discontinue, absence de cohésion urbaine, voirie peu adaptée, absence d'opportunités dans les noyaux historiques pour la création d'espaces de socialité, etc.) ;
- La présence d'un noyau historique reconnu à l'intérieur duquel des disponibilités foncières peuvent encore être utilisées pour l'accueil d'équipements et de services, et permettant la requalification d'espaces publics d'intérêt et de socialité.

Il est rappelé que le village de la Rigaudière est « le seul village constitué d'importance situé au Nord de l'A11 » (M. Le Maire) à même de drainer la population et à accueillir des projets. Ce village constitue par exemple le point le plus important de ramassage scolaire quotidien (13 élèves par jour) et bénéficie d'une station d'épuration.

Ces villages et hameaux « relais » pourraient avoir vocation à se développer. Préservés dans leurs limites actuelles ils pourraient faire l'objet de construction en « dents creuses » et de densification. Ils seraient privilégiés pour l'accueil d'équipements et de services de proximité ou de micro-équipements en relais du bourg.

Les autres villages n'auraient pas vocation à se développer. Préservés dans leurs limites actuelles, seules la construction en « dents creuses » en cohérence avec leur environnement, la réhabilitation, l'extension ou l'adaptation modérée de l'existant seraient autorisées.

- **Les hameaux** ont été considérés en tant qu'entité urbanisée regroupant **moins de 20 habitations**. Ils prennent souvent la forme de hameaux linéaires développés le long des voies de communication, mais souvent avec des constructions réalisées sans ordre apparent, au grès des opportunités foncières. Ils sont **dépourvus de noyau historique, d'espace ou d'équipements publics animant une vie sociale**.

Ils peuvent constituer des extensions des villages cités précédemment et être réalisés en continuité de ces derniers sans que leur morphologie ou leur typologie corresponde à une entité cohérente.

- **Les écarts** ont été considérés en tant que **constructions isolées** en milieu rural ou naturel.

Les hameaux et les écarts n'auraient pas vocation à se développer. Préservés dans leurs limites actuelles, seules la réhabilitation, l'extension ou l'adaptation modérée de l'existant seraient autorisées.

II . C . LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS :

II . C . 1 . LA TRAME VIAIRE :

La commune du Cellier est traversée d'Est en Ouest par la RD723 (route de Paris), axe principal de liaison avec Nantes et Ancenis. Elle est également située à moins de 20 km du premier échangeur avec l'autoroute A11 (Paris-Nantes-Brest) via Ancenis ou Carquefou. Cette autoroute permet de rejoindre les autoroutes A28 (Rouen-Tours) et A84 (Rennes-Caen).

La commune est également traversée du Nord au Sud et d'Est en Ouest par la RD68 (Nantes-Saint Mars du Désert), lui permettant une jonction avec les communes riveraines de la Loire (Mauves-sur-Loire, Thouaré-sur-Loire, Sainte-Luce sur Loire, Nantes). Axe important pour la desserte communale, cette voie (rue des Mazères, rue de Clermont) traverse le bourg et se prolonge, via la RD268, jusqu'au village de Vandel.

Enfin, les RD84 et RD21 assurent la desserte Nord-Sud du territoire communal, reliant ainsi Le Cellier, à Ligné et à Couffé.

Des voies communales achèvent de constituer cette trame viaire particulièrement complexe, qui assurent notamment la traversée Nord-Sud du territoire et le franchissement des deux césures territoriales importantes que sont l'A11 et la RD723, mais qui permettent également d'assurer la desserte interne du village et de relier notamment le centre bourg aux villages et aux hameaux, zones d'urbanisation secondaires de la commune. Enfin, ce réseau est complété de chemins ruraux desservant les écarts.

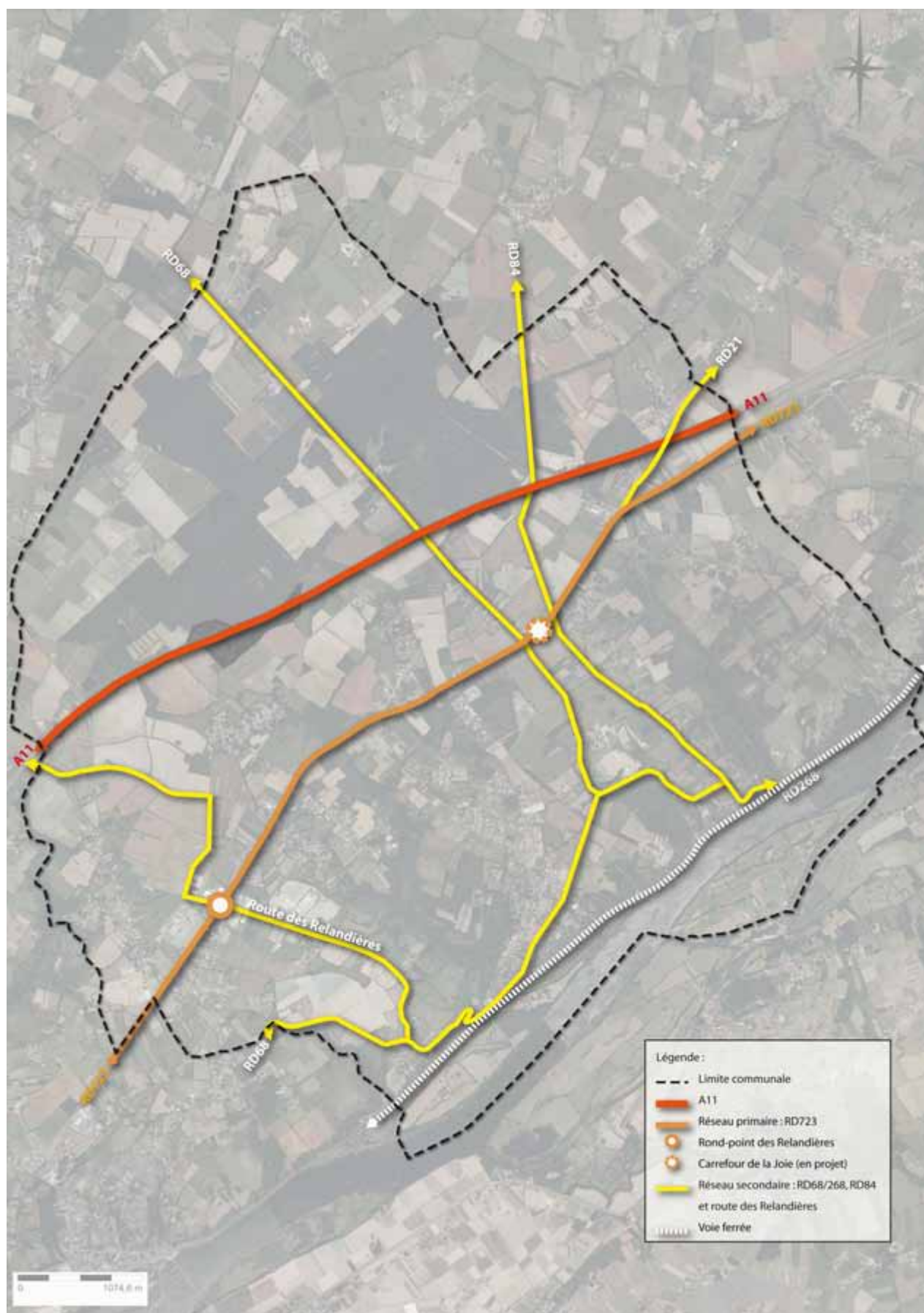
Le réseau est donc composé :

- D'un **réseau primaire**, correspondant à la route départementale RD723 qui supporte la majorité du trafic routier. Elle constitue le principal point d'entrée et de sortie du territoire de la commune avec des exutoires vers les agglomérations limitrophes, cette route demeurant l'axe de desserte principal pour accéder à Ancenis ou Nantes. Le rond-point des Relandières, situé à l'Ouest de la commune, constitue sur cette voie l'entrée principale de l'agglomération tandis que l'aménagement du carrefour de la Joie, à l'Est de la commune, constituera à l'avenir la seconde entrée d'agglomération.
- D'un **réseau secondaire**, correspondant aux routes départementales RD68, RD268, RD84, RD21 et aux voies communales assurant les entrées et sorties du territoire. Ces routes sont à la fois pratiquées par les véhicules lourds des activités, les véhicules légers des personnes en transit, des habitants des villages et des hameaux limitrophes, mais aussi par les engins des exploitants agricoles et parfois même par les piétons. Certaines de ces routes présentent des dangers du fait notamment de la multiplicité des types de trafics qu'elles supportent.
- D'un **réseau tertiaire**, correspondant aux chemins ruraux. Ces voies sont empruntées essentiellement par les habitants. Parfois voies sans issues, elles demeurent peu carrossables car également pratiquées par les engins et machines agricoles, mais restent privilégiées pour la création de liaisons douces et itinéraires de randonnées.

Ainsi, certains dysfonctionnements peuvent être pointés :

- La RD723 enregistre des trafics importants de véhicules légers et de poids lourds. Malgré les aménagements de voirie réalisés dans le cadre du déclassement de la voie (ancienne route nationale) et la création du rond-point de Relandières à l'entrée Ouest de la commune, la présence des entrées de ville et la signalisation de la traversée de villages sont peu visibles. Le franchissement de cette voie est rendue extrêmement difficile et dangereuse par l'importance du trafic, la vitesse et l'absence de traitement des carrefours en lien avec les voies communales ;
- Le réseau de liaison douce est peu lisible et discontinu sur le territoire, notamment entre le bourg et les villages et hameaux. La place du piéton sur l'espace public est peu prise en compte dans l'aménagement des abords de voirie ou des trottoirs tant dans le bourg que dans les villages ;
- Enfin, la multiplicité des trafics sur la même voirie, entre habitants, exploitants agricoles ou artisans, est également source de gêne mutuelle pour l'ensemble des usagers.

Figure 11a : La trame viaire (Source : G2C Territoires) :



Le Schéma Routier Départemental, révisé le 25 juin 2012, définit une hiérarchisation du réseau qui oriente l'ensemble des interventions en matière de modernisation, d'entretien et d'exploitation des routes départementales.

Le réseau départemental est hiérarchisé en trois catégories, distinctes par leur fonction. La commune du Cellier est concernée par :

- Le réseau structurant qui assure la fonction de transit et les principales relations internes essentielles au département. C'est ce réseau qui fait l'objet des projets d'aménagement et de modernisation.
- Le réseau de desserte locale (RDL) qui assure la desserte de proximité et l'irrigation des territoires. Sur ce réseau sont prévus des aménagements de sécurisation.

Le réseau structurant est, lui-même, divisé en trois catégories différenciées tant par leur niveau d'aménagement envisagé à terme, que par les mesures de protection qui y sont attachées.

La commune du Cellier est concernée, au titre de la RD723, par les « Routes Principales de catégorie 1 » (RP1), axes d'intérêt régional ou départemental, assurant la continuité des « Routes Principales de catégorie 1+ » (RP1+), ou des déplacements de transit de moyenne distance, pouvant comporter très localement des crènaux de dépassement. Ces routes doivent bénéficier des mêmes règles en matière de développement de l'urbanisation que les RP1+.

Ces routes comprennent ainsi :

- La desserte du Pays de Châteaubriant depuis Ancenis ;
- Les axes : Nantes ↔ Nort-sur-Erdre, Nantes ↔ Ancenis ↔ Angers ;
- La continuité de la Route Bleue au nord de Guérande et au sud de Bourgneuf-en-Retz.

Tableau récapitulatif des caractéristiques des routes classées dans le réseau structurant (Source : CG44) :

Le réseau routier structurant			
Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies			
Catégorie	RP1+ Route Principale de catégorie 1 plus	RP1 Route Principale de catégorie 1	RP2 Route Principale de catégorie 2
Nombre de voies	2 voies avec crènaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe	2 voies avec possibilité limitée de créer des crènaux de dépassement très localisés	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies	Possibles	Souhaitables
Échanges	carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies	carrefours plans	carrefours plans
Inter distance minimale souhaitable entre échanges	6 km	2 km	1 km
Sécurité limitation de vitesse	90 km/h (110 km/h sur crènaux à 2 x 2 voies)	90 km/h (éventuellement 110 km/h si crènaux à 2 x 2 voies)	90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement
Règles relatives au développement de l'urbanisation			
- agglomérations :	agglomérations déviées	agglomérations déviées	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès interdite	création d'accès interdite	création d'accès interdite hors agglomération
- recul des constructions (hors agglomération) :	100 m (habitat) 50 m (activités)	100 m (habitat) 50 m (activités)	35 m

Les autres routes départementales du Cellier appartiennent au réseau de desserte locale (RDL) qui assure la desserte de proximité et l'accès aux routes principales :

Tableau récapitulatif des caractéristiques du réseau de desserte locale (Source : CG44) :

Le réseau de desserte locale	
Catégorie	RDL 1 et 2 Réseau de desserte locale
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	non
Échanges	carrefours plans
Inter distance minimale entre échanges	-
Sécurité limitation de vitesse	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation	
- agglomérations :	Pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès autorisée sous réserve de sécurité
- recul des constructions (hors agglomération) :	25 m

Enfin, la commune du Cellier est concernée par une Déclaration d'Utilité Publique concernant des travaux d'aménagement d'un carrefour au lieu-dit « La Joie » sur la RD723, et l'acquisition des terrains nécessaires.

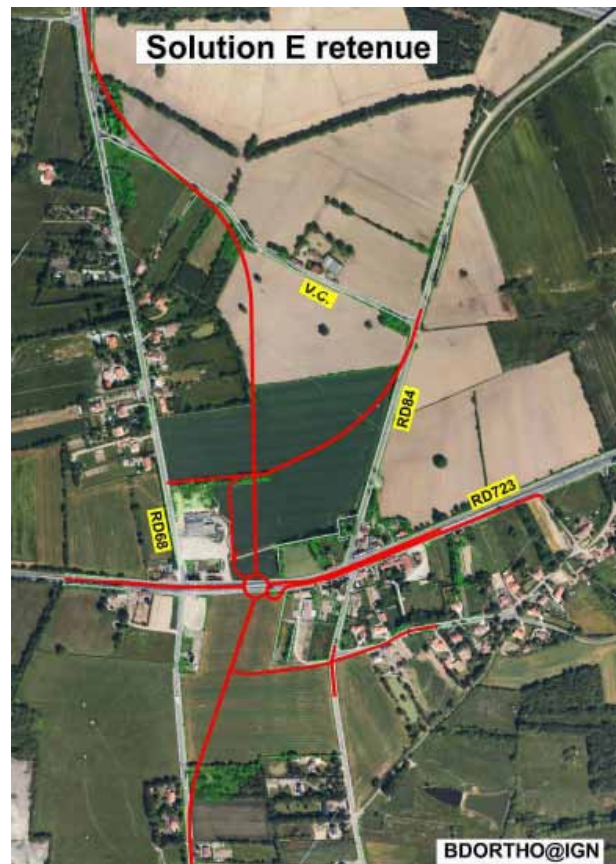
Ancienne Route Nationale d'Intérêt Local transférée dans le réseau départemental, la RD723, classée en Route Principale de catégorie 1 (RP1) depuis 2006 fait actuellement l'objet d'une étude visant à élaborer un projet global d'aménagement avec pour but, l'amélioration de la sécurité routière.

Le projet d'aménagement du carrefour giratoire au lieu-dit « La Joie » s'inscrit par anticipation dans ce projet global en regroupant deux carrefours dangereux en un seul aménagé et en supprimant les accès directs des riverains sur la RD723.

Cette démarche est mise en œuvre par le Département de Loire-Atlantique à travers le Schéma Routier approuvé le 21 mars 2006 et révisé le 25 juin 2012 qui trace les principaux axes de la politique d'investissement et définit la structure du réseau routier départemental.

Ce schéma classe la Route Départementale 723 dans le Réseau Principal de Catégorie 1 (RP1), pour laquelle les principes d'aménagements suivants seront appliqués :

- réalisation de créneaux de dépassement ponctuels sécurisés (2+1 voies),
- les carrefours seront maintenus à niveau,
- les agglomérations principales seront déviées,
- les nouvelles constructions hors zones urbanisées devront respecter un recul de 100 mètres pour les habitations et 50 mètres pour les activités par rapport à l'axe de la RD723.



Le projet a pour objectif d'assurer la sécurité des usagers aux carrefours formés par la RD723 avec les RD 68 (La Joie) et RD84 (La Barre Peinte) dont l'accidentologie depuis l'année 2000 est très élevée : cinq accidents corporels, dont deux mortels. Ce point noir a été inscrit dans les opérations de sécurité à étudier en 2008.

Plusieurs éléments contribuent à cette insécurité, à savoir :

- l'importance du trafic sur le RD723 qui rend difficile les échanges dans les 2 intersections,
- les aménagements non adaptés pour protéger les mouvements de tourne à gauche des deux carrefours,
- l'existence d'une courbe sur la RD723 et la présence de bâti long de cette voie rendent difficiles, pour les usagers des voies secondaires, l'appréciation des distances et des vitesses d'approche des usagers circulant sur la RD 723,
- les traversées de piétons, hors agglomération, en direction ou depuis le restaurant peut surprendre le conducteur.

L'aménagement d'un carrefour giratoire au lieu-dit « La Joie » répond à plusieurs objectifs :

- l'amélioration des conditions de sécurité des usagers de la RD 723 et de ses riverains,
- l'amélioration du cadre de vie des riverains de la RD 723, RD 68 et RD 84 par la réduction des nuisances liées au trafic (pollution de l'air, bruit, vibrations),
- la sécurisation des traversées de la RD 723 depuis la RD 68 et 84,
- l'amélioration de la fluidité et de l'écoulement du trafic,
- l'amélioration de l'accessibilité des restaurants qui sont à l'origine localement d'un trafic de poids lourds non négligeable.

Tel que le prévoit le Schéma routier, le projet supprimera les accès directs des particuliers sur la RD723. Outre la construction d'un giratoire, le projet porte également sur un linéaire de 2 200 mètres de voirie neuve. Les intérêts de ces aménagements sont donc principalement liés à la sécurité et à la fluidité de l'itinéraire.

II . C . 2 . LA CIRCULATION ET LE TRAFIC :

La cellule départementale d'exploitation et de sécurité de la Direction Départementale de l'Équipement a établi en 2004 et 2009 les relevés suivants :

- Sur l'A11 : 22400 véhicules par jour (dont 11% de poids lourds) en 2004 ;
- Sur la RD723 : 15 258 véhicules par jour (dont 8% de poids lourds) en 2009 ;
- Sur la RD84 : 532 véhicules par jour (dont 4% de poids lourds) en 2009.

II . C . 3 . LA DESSERTE FERROVIAIRE :

La commune du Cellier dispose d'une halte ferroviaire desservie par les lignes 4 et 5 du TER Angers-Nantes à raison de 7 trains par jour en semaine dans les 2 sens, plaçant ainsi Le Cellier à 16 minutes environ de Nantes et à moins de 3 heures de Paris.

II . C . 4 . LE STATIONNEMENT :

Le stationnement dans le bourg s'effectue essentiellement dans les parkings prévus à proximité des principaux équipements de la commune (mairie et école) : chemin du Chalandier et rue des Mazères, ainsi que sur le parking de la halte ferroviaire. Ces parkings peuvent être encombrés aux heures de pointes et lors d'organisation de manifestations.

Des problématiques liées au stationnement sont toutefois enregistrées dans les villages et les hameaux où il existe peu de places de stationnement dédiées sur la voirie, celle-ci n'ayant pas été aménagée à cet effet. Ainsi, le stationnement « sauvage », ponctuel car « pendulaire » (lié aux migrations quotidiennes domicile-travail), peut entraîner une gêne pour la circulation et la sécurité.

Des aires de covoiturage existent sur le territoire communal :

- Aux Relandières ;
- A la Gare ;
- A la Maladrie, de manière officieuse (pratique de 4 à 5 véhicules / jours actuellement constatée).

Il est également prévu l'intégration d'une aire de covoiturage au projet routier de la Joie, en liaison avec le giratoire.

II . C . 5 . LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE :_

La Préfecture de la Loire Atlantique a relevé 1 accident corporel sur l'A11 en 2011, 1 sur la RD723 en 2012.

II . C . 6 . LES TRANSPORTS EN COMMUN :

La commune du Cellier est desservie par deux lignes de bus, n°46 et 49 des transports Lila assuré par le Conseil Général :

- Ligne 46 Saint-Mars la Jaille - Gare SNCF de Nantes (7 arrêts sur la commune).
- Ligne 49 Le Cellier - Gare SNCF de Mauves sur Loire (correspondance pour Nantes) (14 arrêts sur la commune).

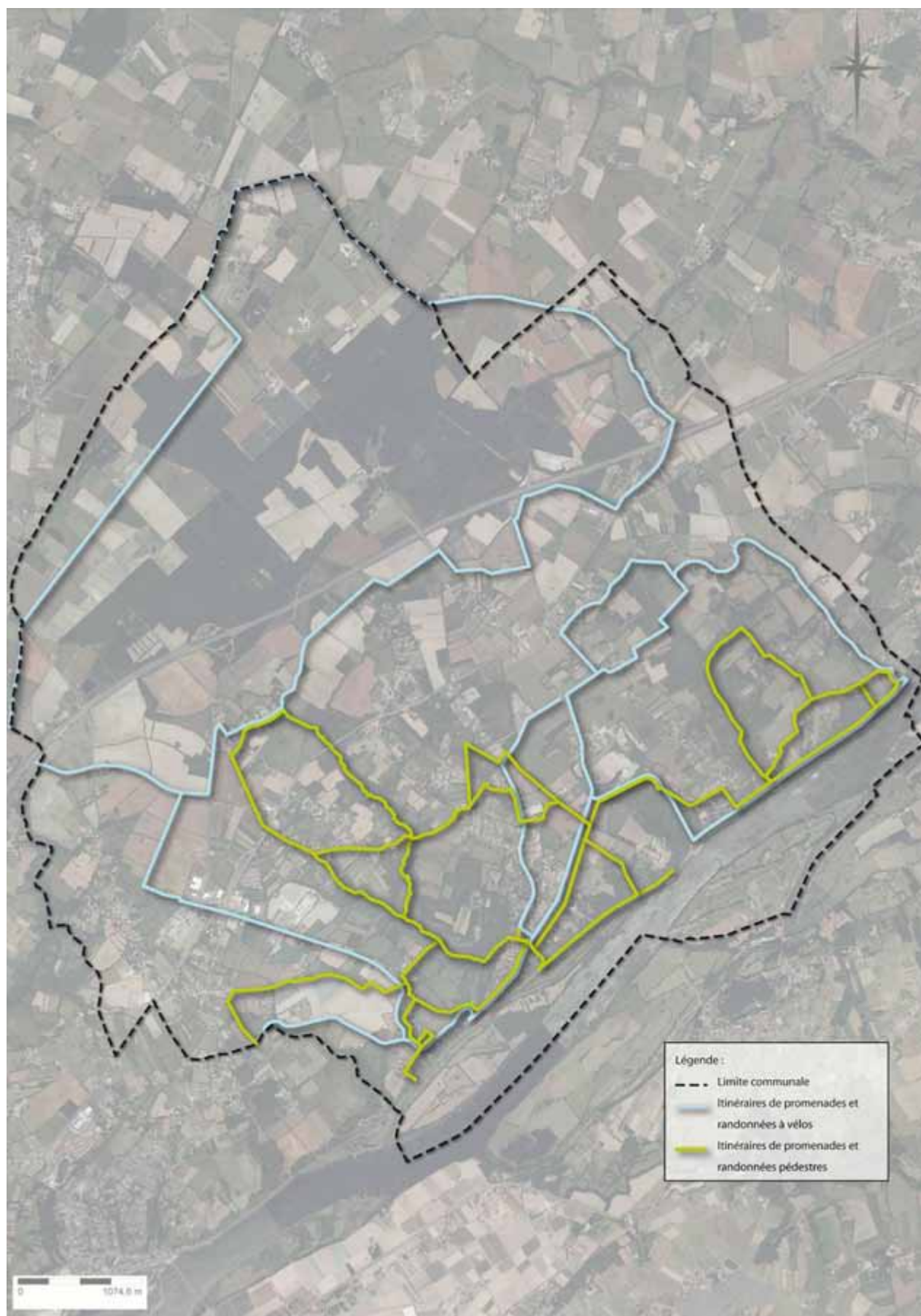
Les transports scolaires sont de la responsabilité du Conseil Général de Loire-Atlantique, mais son organisation a été déléguée à la COMPA.

II . C . 7 . LES LIAISONS DOUCES :

La commune du Cellier dispose de peu de liaisons douces en centre-bourg : les continuités piétonnes sont uniquement assurées par les trottoirs, les pistes cyclables sont inexistantes.

La commune est traversée par le sentier de grande randonnée GR3, premier chemin de grande randonnée balisé en France en 1947. Le sentier suit la vallée de la Loire dans son intégralité, du mont Gerbier de Jonc à La Baule, sur une distance de 1 243 km.

Figure 12 : Les liaisons douces (Source : G2C Territoires) :



Le GR3 passe par Nantes, Saumur, Chambord, Orléans, Gien, Nevers, les monts du Forez et Le Puy-en-Velay. Traditionnellement, le départ se fait de la porte Saint-Michel à Guérande, mais récemment, le GR a été prolongé jusqu'à La Baule à travers les marais salants.

Plusieurs itinéraires de promenades et de randonnées inscrits au PDIPR jalonnent le territoire communal, dont :

- le circuit dit « des Coulées », d'une longueur de 13,5 km, d'une durée de 3h30 ;
- le circuit dit « des Promontoires », d'une longueur de 10,2 km, d'une durée de 2h30 ;

et praticable à pied comme à vélo, mentionné par le guide des itinéraires de randonnées du pays d'Ancenis ;

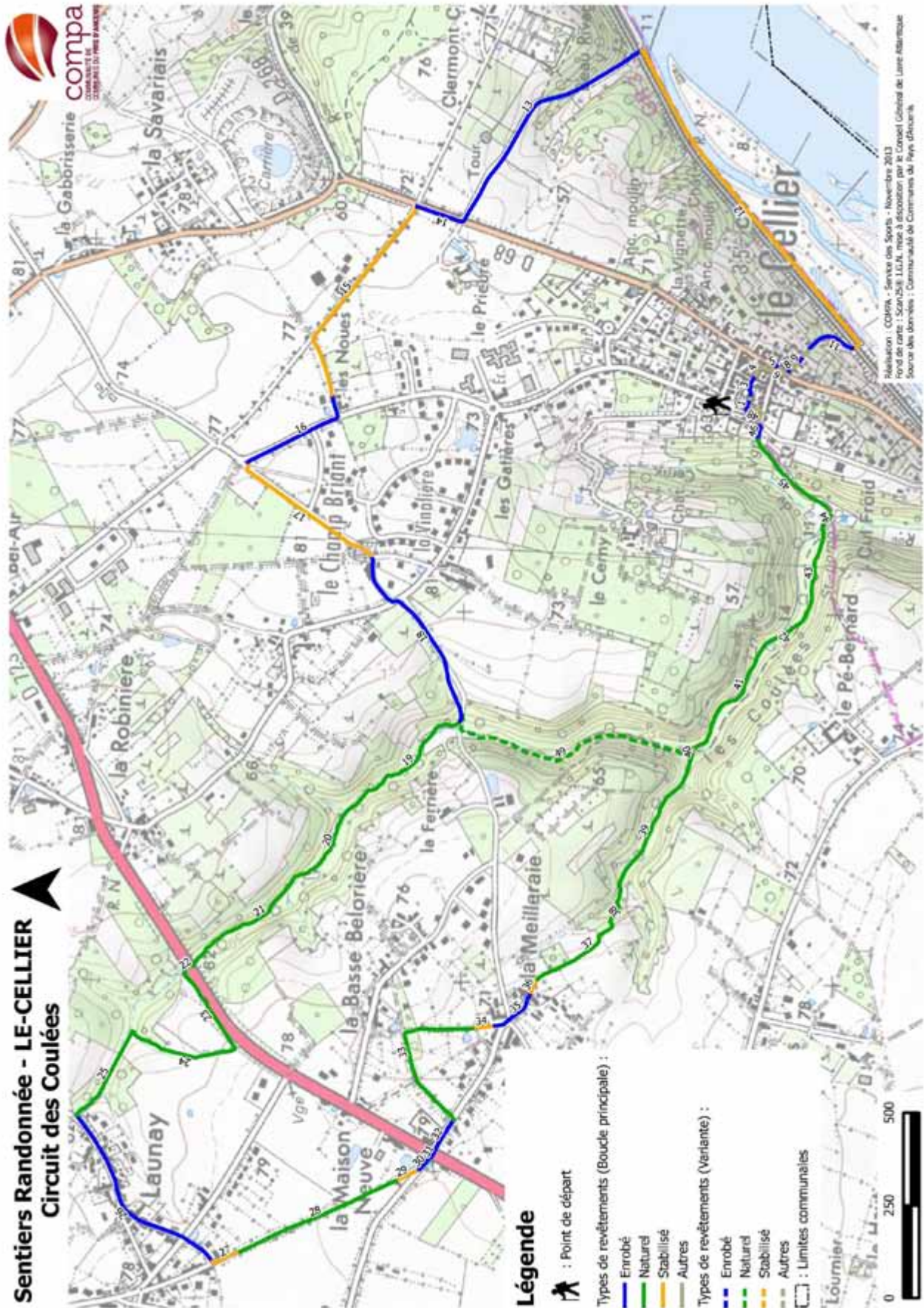
D'autres circuits sont également mentionnés par le guide « Balades en Pays d'Ancenis » :

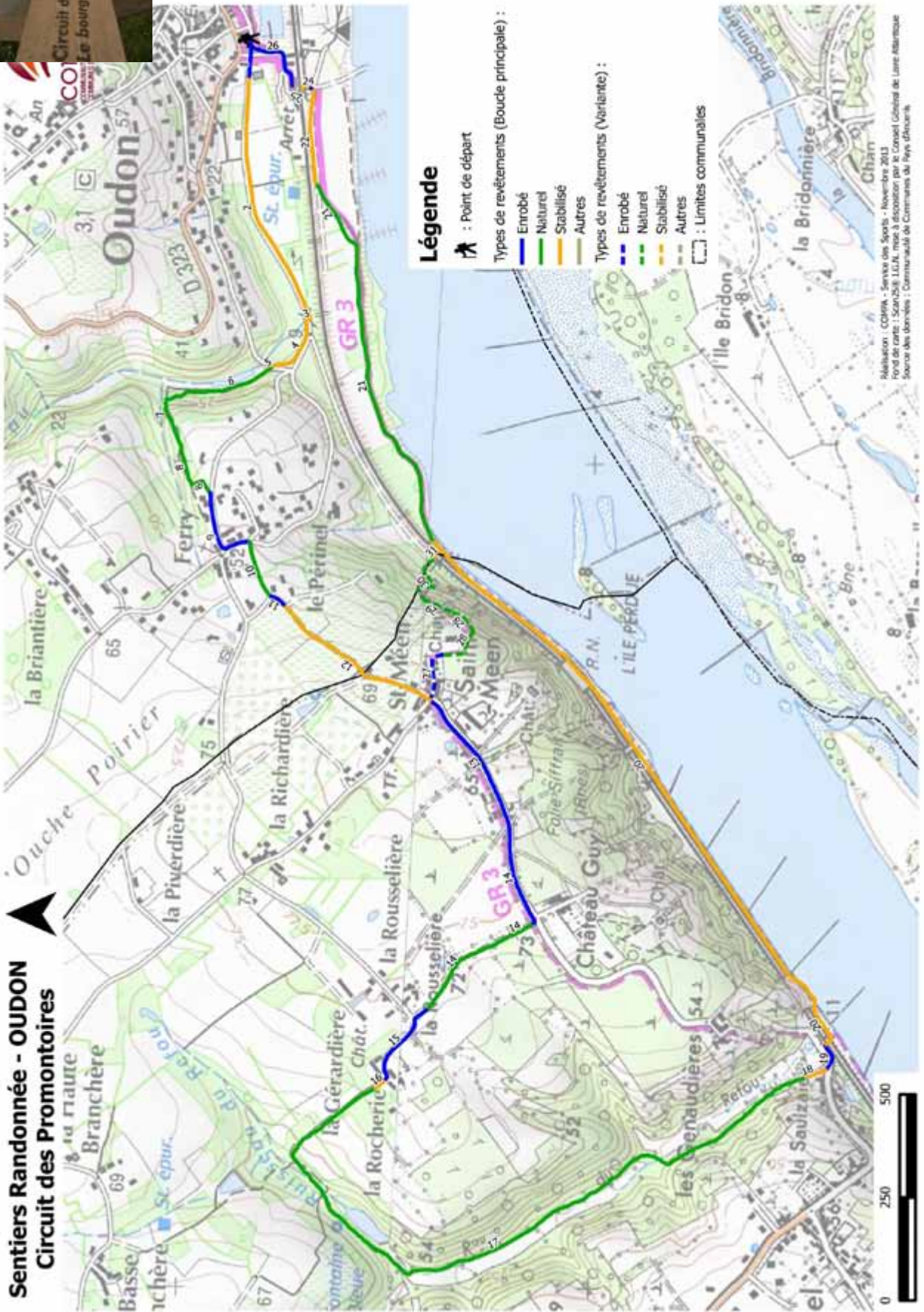
- Circuit du Gripeau (7 km / 2 heures) ;
- Circuit des Folies Siffait (8 km / 3 heures) ;
- Circuit du Château de Clermont (6km / 2 heures) ;
- Circuit du Refou (5,5 km / 1 heure 45) ;
- Circuit du Chêne de la Planche Marion (2,5 km / 1 heure).

L'itinéraire Loire à vélo qui permet de parcourir le fleuve ne passe pas par la commune mais est néanmoins accessible depuis les communes limitrophes.

L'objectif de la commune est de recréer des continuités et « boucles » piétonnes sur la commune, basées notamment sur la trame des chemins ruraux préexistants.

Figure 13 : Le circuit des Coulées (Source : CG44 / PDIPR) :





II . C . 8 . LES RISQUES ET NUISANCES :

II . C . 8 . a . Le bruit :

L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983, relatif au classement des grandes voies de communication ferroviaires ou routières en voies bruyantes et la Loi n°92 - 1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et son Décret n°95 - 21 du 9 janvier 1995, prévoient le classement des infrastructures de transports terrestres en cinq catégories.

L'arrêté préfectoral du 8 octobre 1999 a procédé au classement des infrastructures de transports terrestres (A11, RD723 ex RN23, ligne ferroviaire n° 515). Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

En application des articles R 1231-13 et R 123-14, les périmètres de ces secteurs ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique qui y sont applicables. Ainsi, sont affectées par une bande sonore de part et d'autre de leurs emprises :

- L'A11 (catégorie 1) > bande de 300 m ;
- La voie ferrée (catégorie 2) > bande de 250 m ;
- La RD723 (catégorie 2 et 3) > bande de 100 à 250 m.

II . C . 8 . b . Les entrées de ville :

La loi n° 95 - 101 du 2 février 1995 (dite loi Barnier), relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. La Loi interdit les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express, de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

La commune du Cellier est concernée au droit de :

- l'A11, dans une bande de 100 m.
- la RD723 ex RN23 dans une bande de 75 m.

III . L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE

ENTITÉS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT UNE COMPARAISON AVEC LES DONNÉES COMMUNALES :

Commune : Le Cellier

Commune limitrophe appartenant à la Communauté Urbaine de Nantes (Nantes Métropole) : Mauves-sur-Loire

EPCI : Communauté de Communes du Pays d'Ancenis

Département : Loire-Atlantique

Remarque : Le choix de comparer les données socio-économiques communales à celle de Mauves-sur-Loire s'est effectué en raison de la situation limitrophe de ces deux communes, qui leur confère potentiellement une identité générale semblable, mais aussi par le fait qu'elles appartiennent à 2 intercommunalités différentes, à l'intérieur desquelles elles sont excentrées, l'une polarisée par Ancenis, l'autre par Nantes, dont les dynamiques les impactent différemment. La situation du Cellier est-elle plus ou moins favorable que celle de Mauves-sur-Loire? Mauves-sur-Loire peut-elle constituer un référent pour le développement du Cellier ?

La comparaison avec le Pays d'Ancenis ou la Loire Atlantique permet de mieux comprendre le positionnement de la commune dans son territoire élargi et d'évaluer le réalisme de ses perspectives d'évolutions dans un contexte plus général.

III . A . LA POPULATION :

III . A . 1 . L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION :

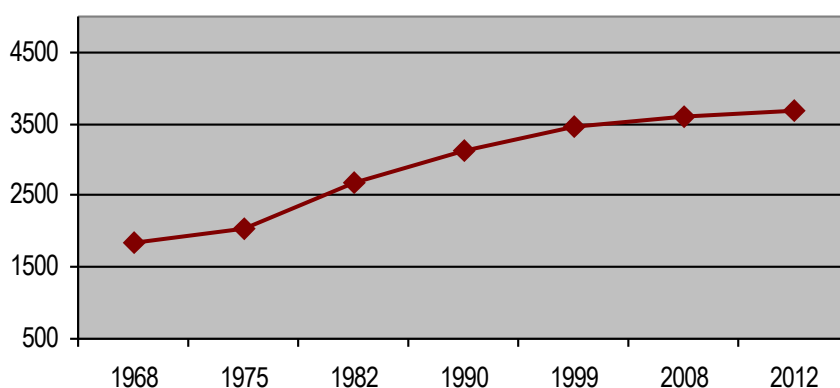
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONSTANTE DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1960 MAIS EN RALENTISSEMENT

Tableau 1 – Evolution comparée de la population entre 1968 et 2008 :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Commune	1 844	2 035	2 681	3 139	3 449	3 604
Mauves-sur-Loire	1 403	1 741	2 139	2 138	2 408	2 964
CC P Ancenis	39 119	41 015	44 764	47 386	48 744	57 748
Département	861 452	934 499	995 498	1 052 183	1 134 493	1 225 871

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 1 – Evolution de la population communale entre 1968 et 2008 :



Lors du dernier recensement de la population INSEE de **2012**, la commune du Cellier comptait **3 689 habitants** (population sans double compte), soit une densité de 100 habitants au km². Cette densité de population demeure inférieure à celle de Mauves-sur-Loire (200 hab./km²) et du département (184 hab./km²), mais supérieure à celle observée sur la Communauté de Communes (73 hab./km²), reflétant le caractère périurbain de la commune dans une intercommunalité de seconde couronne.

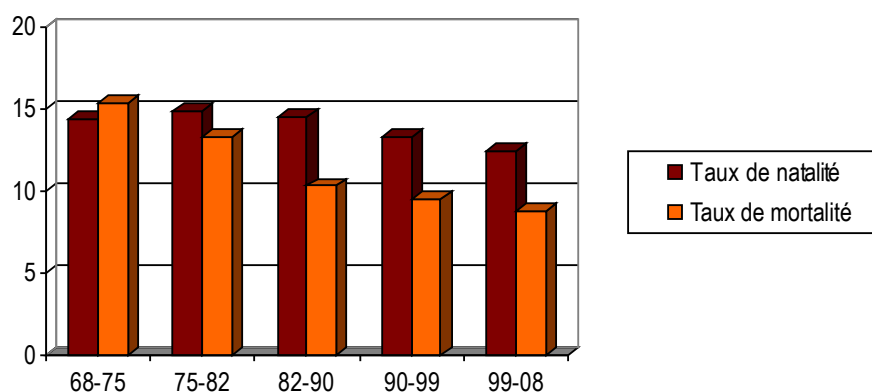
UN SOLDE NATUREL STABLE DEPUIS UNE TRENTAINE D'ANNÉES

Tableau 2 – Variation annuelle moyenne de la population communale entre 1968 et 2008 :

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Taux de natalité pour 1 000 hab.	14,40	14,90	14,50	13,30	12,40
Taux de mortalité pour 1 000 hab.	15,40	13,30	10,30	9,50	8,80
Variation annuelle en %	1,40	4,00	2,00	1,10	0,50
- Dû au solde naturel en %	-0,10	0,20	0,40	0,40	0,40
- Dû au solde entrées/sorties en %	1,50	3,80	1,60	0,70	0,10

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 2 – Evolution du taux de natalité et de mortalité communal entre 1968 et 2008 :

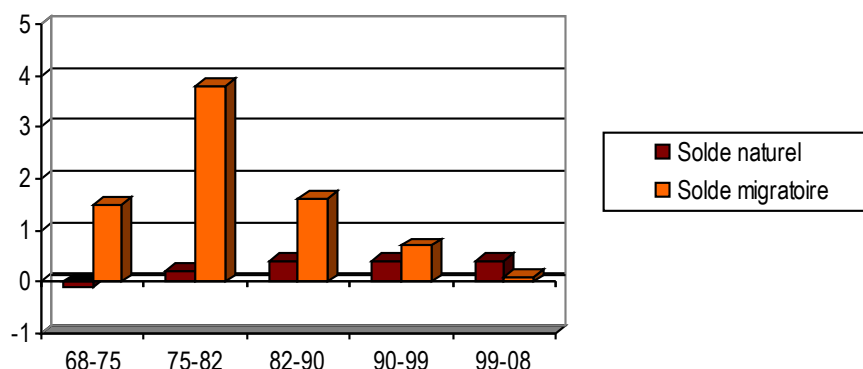


Depuis 1975, la commune du Cellier enregistre un solde naturel positif marqué par deux tendances : un taux de natalité en légère diminution, et un taux de mortalité en très nette baisse. Si ces deux taux sont en diminution globale depuis les 30 dernières années, l'écart entre ces deux variables, c'est-à-dire le solde naturel, tend à se maintenir autour de 0,40‰.

Il est à noter qu'aujourd'hui, les taux de natalité (nombre de naissances pour 1 000 habitants) et de mortalité (nombre de décès pour 1 000 habitants) communaux sont similaires au taux nationaux : taux de natalité de 12,4 ‰ contre 12,8 ‰ pour la France, taux de mortalité de 8,8‰ identique pour la France.

UN SOLDE MIGRATOIRE PLUS INFLUENT QUE LE SOLDE NATUREL

Graphique 2bis – Evolution du solde naturel et migratoire communal entre 1968 et 2008 :



Les fluctuations de la population du Cellier sont liées à deux types de mouvements : les mouvements naturels (rapport naissances / décès) et les mouvements migratoires (rapport arrivées / départs). Le graphique ci-dessus montre que la croissance démographique des années 1975-1999 relève davantage du solde migratoire, très influent, que du solde naturel. En revanche, pour la période 1999-2008, seul le solde naturel, resté stable entre 1975 et 2008, permet d'assurer la croissance de la population tandis que le solde migratoire chute fortement.

Le faible solde migratoire enregistré avant 1975 correspond au bouleversement social et culturel qui a vu les populations rurales émigrer vers les villes, où les standards de confort dans les logements s'amélioraient nettement par rapport aux campagnes. Le boom de la construction HLM et l'augmentation de l'offre d'emplois dans les centres urbains ont également contribué à ce processus. Ce phénomène a entraîné par la suite, et en décalage, une chute du solde naturel qui a contribué à un moindre dynamisme démographique des communes périurbaines.

Puis, dès 1975-1982, la population revient vers la commune, attirée par les nouvelles opérations de construction (notamment les premiers lotissements pavillonnaires). Soutenu par le solde migratoire positif, et en léger décalage par rapport à celui-ci, le solde naturel augmente à nouveau, même s'il demeure faible, puis se stabilise. Le solde migratoire décroît de nouveau depuis 1982, et seul le solde naturel parvient à le compenser entre 1999 et 2008, permettant une croissance modérée de la population.

La commune a accueilli sur son territoire le plus grand nombre d'habitants de son histoire (+ 646 habitants) entre 1975 et 1982, période de réalisation des grandes opérations d'habitat groupé. Ainsi, la croissance démographique de la commune reste très dépendante de ses choix en matière d'urbanisme et d'aménagement, et de sa capacité à accueillir et à maintenir de nouveaux résidents, susceptibles d'enclencher une redynamisation des mouvements naturels sur la commune.

UNE SITUATION DÉMOGRAPHIQUE MOINS FAVORABLE QUE CELLE DES AUTRES ENTITÉS DE RÉFÉRENCE

Tableau 3 – Variation annuelle moyenne comparée de la population en % entre 1968 et 2008 :

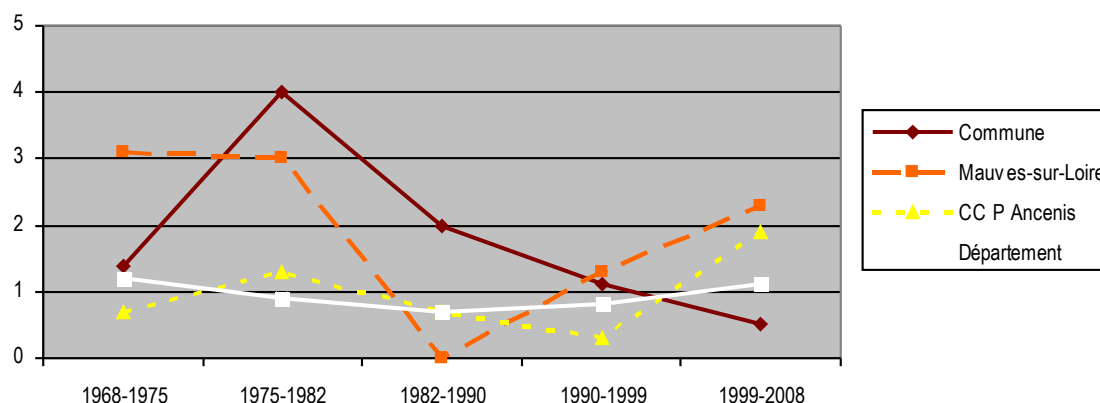
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Commune	1,40	4,00	2,00	1,10	0,50
Mauves-sur-Loire	3,10	3,00	0,00	1,30	2,30
CC P Ancenis	0,70	1,30	0,70	0,30	1,90
Département	1,20	0,90	0,70	0,80	1,10

Source : RGP INSEE 2008

Par comparaison, la commune du Cellier se démarque des tendances démographiques de Mauves-sur-Loire, de la Communauté de Communes ou du département. Bénéficiant grâce à leur position géographique favorable du processus de périurbanisation de l'agglomération nantaise, l'attractivité du territoire communal et du Pays d'Ancenis s'est manifestée plus tardivement et de manière moins prononcée que celle de Mauves-sur-Loire. En revanche, celle-ci s'est maintenue de manière plus favorable sur le moyen terme, la commune de Mauves-sur-Loire ayant atteint les limites de son développement dans les années 1982-1990.

Néanmoins, sur la dernière décennie, la situation de la commune du Cellier est nettement moins favorable qu'aux autres échelles de comparaison. Elle enregistre en effet le taux de variation annuelle le plus faible, à 0,50%, tandis que la commune de Mauves-sur-Loire poursuit sa croissance, à un rythme moyen de 2,30% par an, le Pays d'Ancenis à un rythme de 1,90% par an.

Graphique 3 – Variation annuelle moyenne comparée de la population en % entre 1968 et 2008 :



III . A . 2 . LA STRUCTURE PAR ÂGE :

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION COMMUNALE

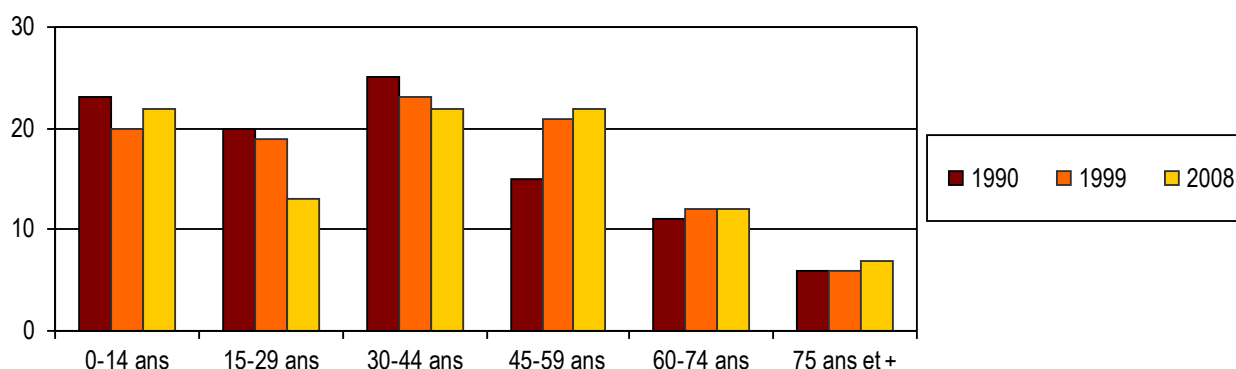
L'analyse de l'évolution de la population par âge pour la période 1990-2008 traduit un vieillissement général de la population communale.

Tableau 4 – Composition de la population communale par âge et évolution entre 1990 et 2008 :

	1990		1999		2008	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
0 à 14 ans	723	22,93	692	20,06	809	22,45
15 à 29 ans	632	20,04	638	18,50	472	13,10
30 à 44 ans	801	25,40	803	23,28	807	22,40
45 à 59 ans	481	15,26	710	20,59	806	22,37
60 à 74 ans	335	10,62	403	11,68	445	12,35
75 ans et +	181	5,74	203	5,89	264	7,33
TOTAL	3 153	100,00	3 449	100,00	3 603	100,00

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 4 – Composition de la population communale par âge en % et évolution entre 1999 et 2008 :



Les catégories de population les plus représentées aujourd'hui dans la commune sont celles des 0-14 ans, des 30-44 ans et des 45-59 ans dont les proportions atteignent chacune 22% de la population. Néanmoins, chacune de ces catégories ne connaît pas la même évolution.

En effet, la catégorie des 45-59 ans est celle qui a enregistré la plus forte hausse depuis une vingtaine d'année, gagnant 7 points, passant de 15% de la population en 1990 à 22% en 2008. Les catégories des 0-14 ans et des 30-44 ans, enregistrent dans le même temps une diminution, respectivement de 1 et 3 points en 20 ans.

La catégorie de population la moins représentée est celle des 75 ans et + dont la proportion, en hausse modérée depuis une vingtaine d'année, atteint 7% de la population totale en 2008.

La catégorie de population qui a enregistré la plus forte baisse est celle des 15-29 ans, qui a perdu 7 points en 20 ans, passant de 20% de la population en 1990 à 13 % en 2008.

Ainsi, en une vingtaine d'année, la population âgée de 15 à 45 ans a vu sa proportion diminuer (68% de la population en 1990 – 57% en 2008), tandis que celle des 45 ans et plus a vu sa proportion augmenter (31 % de la population en 1990 – 41% en 2008).

UN INDICE DE JEUNESSE EN BAISSÉ DEPUIS 20 ANS

Tableau 5 – Indice de jeunesse communal et évolution entre 1990 et 2008 :

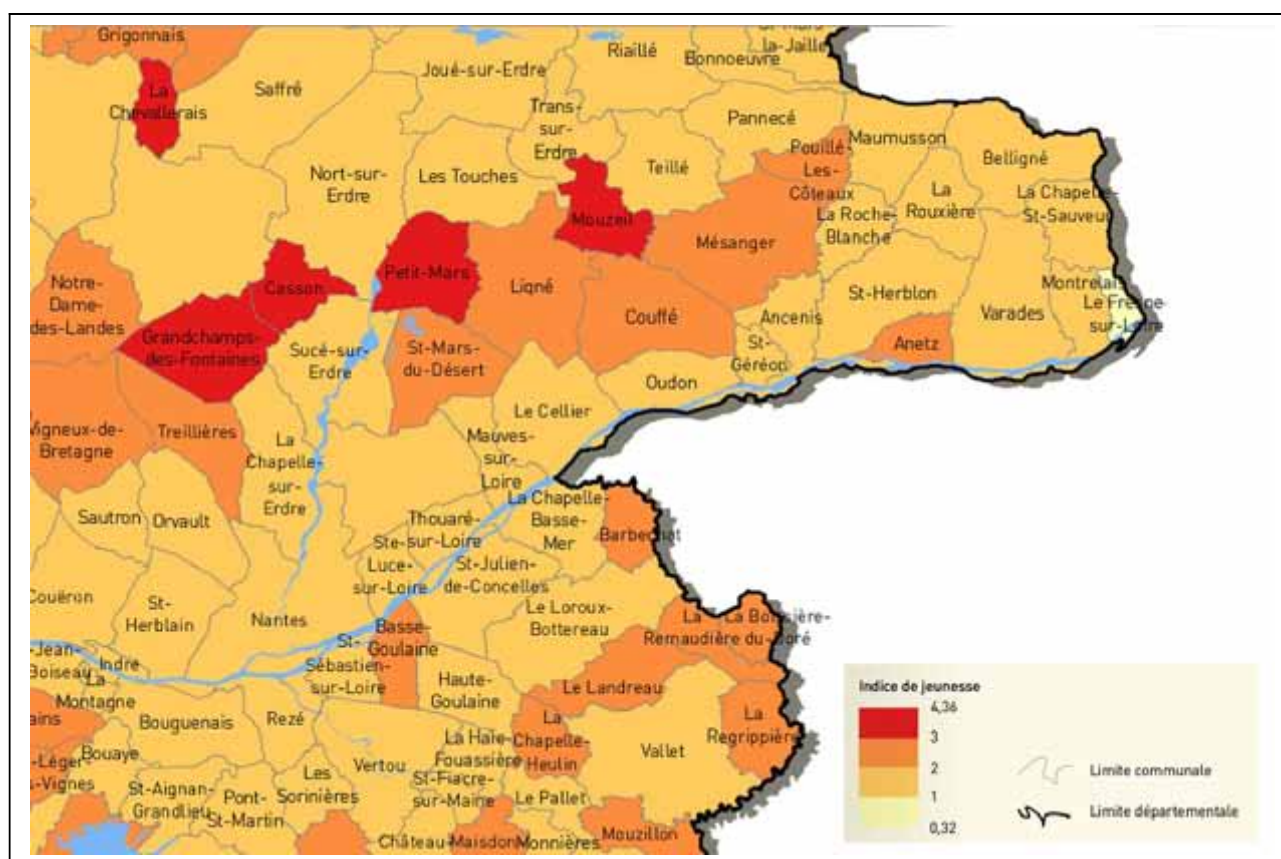
	1990	1999	2008
Moins de 20 ans	996	949	1 000
Plus de 60 ans	516	606	709
Indice de jeunesse	1,93	1,57	1,41

Source : RGP INSEE 2008

Ces constats sur les tendances démographiques peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : l'indice de jeunesse. Cet indicateur établit le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans. A titre d'exemple, un indice de jeunesse égal à 2 signifie qu'il y a deux personnes de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Ainsi, plus l'indice est proche de 0, plus la population vieillit.

Sur la commune du Cellier, l'indice de jeunesse est en baisse et demeure assez faible, illustrant le processus de vieillissement général de la population. Il est ainsi passé de 1,93 en 1990 à 1,41 en 2008.

Image 1 – Indice de jeunesse en 2008 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :



UN INDICE DE JEUNESSE IDENTIQUE À CELUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Tableau 6 – Analyse comparée de l'indice de jeunesse et évolution entre 1990 et 2008 :

	1990	1999	2008
Commune	1,93	1,57	1,41
Mauves-sur-Loire	1,15	1,09	1,66
CC P Ancenis	Nc	Nc	1,44
Département	Nc	Nc	1,28

Source : RGP INSEE 2008 / Nc : Non communiqué

L'indice de jeunesse tend à diminuer progressivement depuis 1990 à toutes les échelles de l'aire d'étude, illustrant le phénomène général de vieillissement de la population. Seule la commune de Mauves-sur-Loire enregistre une hausse de son indice de jeunesse qui, après être demeuré très faible, atteint aujourd'hui un niveau plus favorable que celui du Cellier à 1,66 contre 1,41. Ainsi, l'indice de jeunesse du Cellier se rapproche de celui de la Communauté de Communes et demeure plus favorable que celui du département. A titre de comparaison, l'indice national est passé de 1,25 en 1999 à 1,16 en 2006.

III . A . 3 . LA STRUCTURE DES MÉNAGES :

DES PETITS MÉNAGES EN AUGMENTATION

Tableau 7 – Composition des ménages communaux selon leur taille et évolution entre 1990 et 2008 :

	1990		1999		2008	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pers.	199	18,86	204	16,89	275	20,43
2 pers.	285	27,01	402	33,28	500	37,15
3 pers.	195	18,48	220	18,21	191	14,19
4 pers.	223	21,14	266	22,02	266	19,76
5 pers.	129	12,23	93	7,70	91	6,76
6 pers. et +	24	2,27	23	1,90	24	1,78
TOTAL	1 055	100,00	1 208	100,00	1 346	100,00

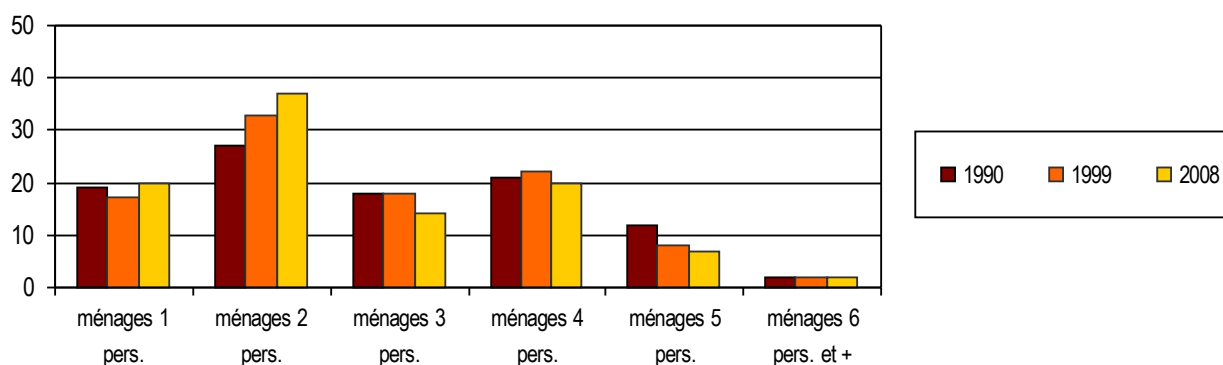
Source : RGP INSEE 1999

Depuis 1990, le nombre de ménages sur la commune du Cellier a augmenté de 27 %, passant de 1 055 à 1 346 ménages entre 1990 et 1999.

Les ménages les plus représentés en 2008 sont les ménages composés de 2 personnes qui constituent à eux seuls plus de 37% des ménages. Les ménages les moins représentés en 2008 sont les ménages composés de 5 personnes et plus qui constituent près de 9% des ménages.

La plus forte hausse est ainsi enregistrée par les ménages de 1 et 2 personnes, qui gagnent 11 points en 20 ans, en passant de 46% des ménages en 1990 à 57% en 2008. La plus forte baisse est enregistrée par les ménages de 3 et 5 personnes et plus, qui perdent respectivement 4 et 5 points en 20 ans, les ménages de 3 personnes passant de 18% des ménages en 1990 à 14% en 2008, les ménages de 5 personnes et plus passant de 14% des ménages en 1990 à 9% en 2008.

Graphique 5 – Composition des ménages communaux selon leur taille en % et évolution entre 1982 et 1999 :



L'augmentation globale des petits ménages est liée au phénomène de décohabitation : augmentation du nombre de personnes célibataires ou vivant seules et de familles monoparentales (vieillesse de la population, accroissement des séparations et divorces). La diminution des grands ménages est davantage liée aux évolutions globales économiques, sociétales et culturelles (mutation du monde du travail, évolution de la santé, etc.). Ainsi la commune du Cellier est pleinement touchée par le processus de desserrement des familles.

UN SCHÉMA FAMILIAL TRADITIONNEL EN RESTRUCTURATION PROGRESSIVE

Tableau 8 – Répartition des ménages communaux selon la structure familiale en 1999 et 2008 :

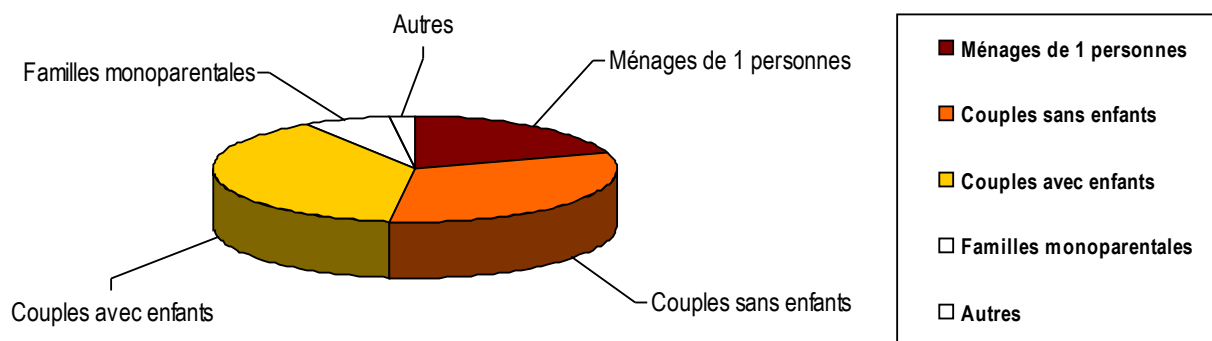
	1999		2008	
	Nombre	%	Nombre	%
Ménages de 1 personne	212	17,50	274	20,40
Autres ménages sans famille	20	1,70	32	2,40
Ménages avec familles	980	80,80	1 040	77,40
dont couples sans enfants	364	30,00	433	32,20
dont couples avec enfants	540	44,60	520	38,60
dont familles monoparentales	76	6,30	87	6,50
TOTAL	1 212	100,00	1 346	100,00

Source : RGP INSEE 1999

Les ménages les plus représentés dans la commune du Cellier sont, comme nous l'avons vu précédemment, composés de 1 et 2 personnes. Les ménages de 1 personne représentent plus de 20% des familles. Les ménages avec familles, en baisse depuis 10 ans, et qui représentent 77% des ménages, sont composés en majorité de couples avec enfants (39% des ménages). Néanmoins la proportion de couples sans enfants, en hausse depuis 10 ans, est élevée, représentant plus de 32% des ménages.

Le modèle familial « moderne » ou « urbain » (un couple avec 1 à 2 enfants) tend maintenant à supplanter le schéma familial traditionnel (un couple avec 3 à 4 enfants), qui disparaît peu à peu. Le vieillissement de la population contribue aussi à influencer cette tendance. La tendance nationale qui tend à montrer aujourd'hui que 2 ménages sur 3 n'ont pas, ou plus d'enfant, se vérifie au Cellier.

Graphique 6 – Répartition en % des ménages communaux selon le type de famille en 1999 :



Par ailleurs, la proportion de familles monoparentales reste stable depuis 1999, aux alentours de 7%, un taux inférieur cependant à celui du territoire national (8,5 % de familles monoparentales en France en 2008).

UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN BAISSSE : VERS UN DESSERREMENT GLOBAL DES FAMILLES

Tableau 9 – Taille moyenne des ménages communaux et évolution entre 1990 et 2008 :

	1990	1999	2008
Population des ménages	3 044	3 340	3514
Nombre de ménages	1 055	1 212	1346
Taille moyenne des ménages	2,89	2,76	2,61

Source : RGP INSEE 2008

Ces constats sur les tendances démographiques peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : la taille moyenne des ménages. Cet indicateur établit le rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages.

Sur la commune du Cellier, la taille moyenne des ménages est en baisse constante depuis 1990, illustrant pleinement le processus desserrement des familles : Elle est ainsi passée de 2,89 personnes par foyers en 1990 à 2,61 en 2008, ce chiffre étant plus favorable que la moyenne nationale (2,4 personnes par ménages en France en 1999, 2,3 en 2008).

UN DESSERREMENT DES FAMILLES MOINS IMPORTANT QUE CELUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Tableau 10 – Analyse comparée de la taille moyenne des ménages et évolution entre 1990 et 2008 :

	1990	1999	2008
Commune	2,89	2,76	2,61
Mauves-sur-Loire	2,93	2,67	2,66
CC P Ancenis	Nc	2,63	2,51
Département	Nc	2,41	2,28

Source : RGP INSEE 2008 / Nc : Non communiqué

La taille moyenne des ménages tend à diminuer progressivement depuis 1990 à toutes les échelles de l'aire d'étude, illustrant le phénomène général de vieillissement de la population et de décohabitation (augmentation du nombre de personnes célibataires ou vivant seules, augmentation des ménages monoparentaux issus des séparations et divorces). En 2008, la taille moyenne des ménages de la commune du Cellier est proche cependant de celle de Mauves-sur-Loire, dont la diminution reste plus modérée sur la dernière décennie, et supérieure à celle de la Communauté de Communes et du département où le desserrement est encore plus prégnant.

III . B . L'HABITAT :

III . B . 1 . LE PARC DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION :

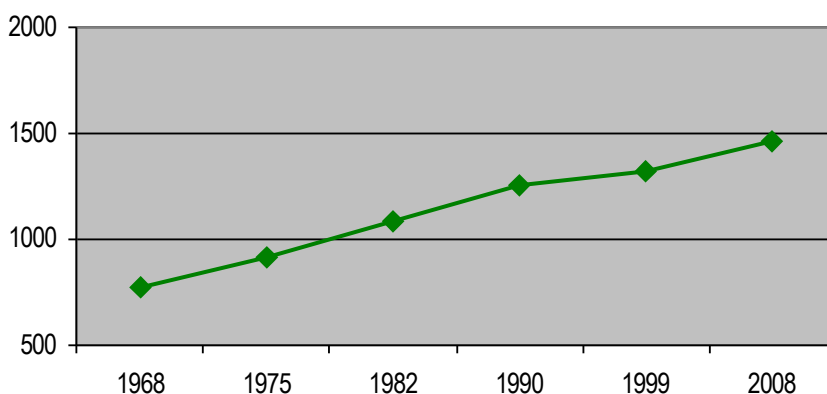
UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE CONSTANTE

Tableau 1 – Composition du parc de logements communal selon le mode d'occupation et évolution entre 1968 et 2008 :

	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2008	1 458	1 345	92,25	44	3,02	69	4,73
1999	1 318	1 208	91,65	60	4,55	50	3,79
1990	1 253	1 052	83,96	112	8,94	89	7,10
1982	1 088	884	81,25	149	13,69	55	5,06
1975	918	653	71,13	186	20,26	79	8,61
1968	777	588	75,68	148	19,05	41	5,28

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 1 – Evolution du parc de logements communal entre 1968 et 2008 :



En 2008, la commune du Cellier compte 1 458 logements. En constante augmentation depuis 1968, le parc total de logements a augmenté de 88% en 40 ans, enregistrant une croissance annuelle moyenne de 18 logements par an environ.

La plus forte croissance a été enregistrée entre 1975 et 1982, période de réalisation des grandes opérations d'habitat pavillonnaire, où le rythme de construction a atteint près de 24 logements par an. La plus faible croissance a été enregistrée au cours de la période 1990-1999, où le rythme de construction a chuté à 7 logements par an. Entre 1999 et 2008, le rythme de construction était de 16 logements par an, soit un rythme relativement similaire à la moyenne globale.

Cependant, si le parc total de logements communal ne cesse d'augmenter depuis 1968, ses caractéristiques internes ont beaucoup évolué : le parc des résidences principales domine largement et enregistre toujours l'essentiel de la croissance (+ 16 points en 40 ans), tandis que la proportion de résidences secondaires diminue sur le long terme (- 16 points en 40 ans). En 2008, le parc de logements est composé en majeure partie de résidences principales. Elles représentent 92 % des logements en 2008 tandis que les résidences secondaires ne représentent que 3 % des logements en 2008.

La commune enregistre par ailleurs un taux de vacance relativement faible : près de 5 % des logements sont vacants en 2008. Si ce taux permet encore à la commune d'assurer une certaine fluidité des mouvements internes au sein du parc de logements, sa diminution pourrait entraîner une tension du marché et un blocage des parcours résidentiels. En effet, la commune enregistre toujours une importante demande de logements ou de terrains à construire.

UN PARC DE LOGEMENTS SIMILAIRE À TOUTES LES ÉCHELLES DE L'AIRE D'ÉTUDE

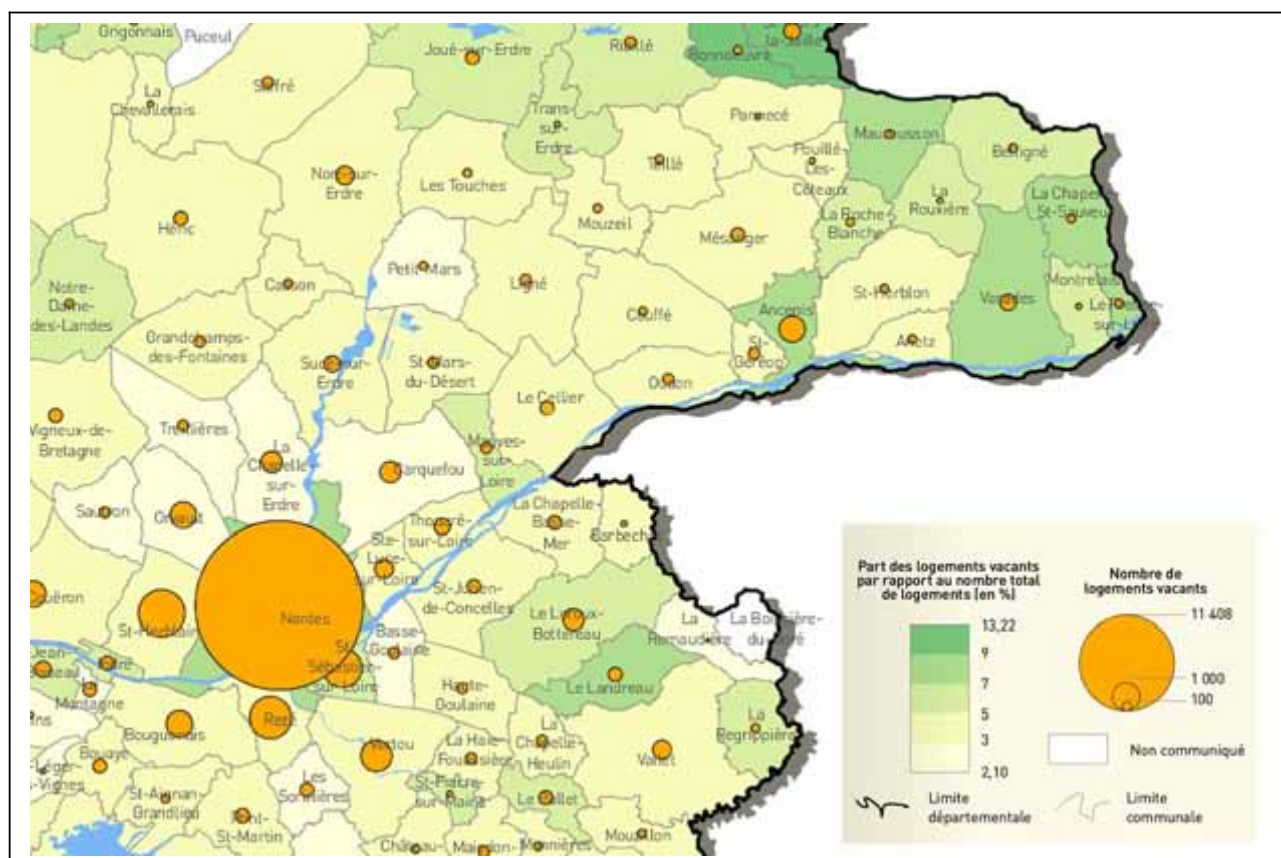
Tableau 2 – Analyse comparée de la composition du parc de logements selon le mode d'occupation en 2008 :

	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	1 458	1 345	92,25	44	3,02	69	4,73
Mauves-sur-Loire	1 150	1 078	93,74	18	1,57	54	4,70
CC P Ancenis	25 017	22 552	90,15	858	3,43	1 607	6,42
Département	639 561	538 937	84,27	70 601	11,04	30 024	4,69

Source : RGP INSEE 2008

A toutes les échelles, la résidence principale est, en 2008, le type de logement le plus représenté. Si les résidences secondaires sont mieux représentées à l'échelle du département (composé de communes littorales), la vocation globale de l'aire d'étude semble peu se prêter aux villégiatures touristiques. Bien que plus élevée au sein de la Communauté de Communes, la proportion de logements vacants en 2008 demeure assez faible à toutes les échelles, témoignant de l'attractivité générale de la Loire-Atlantique.

Image 2 – Logements vacants en 2009 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :



III . B . 2 . LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS :

UNE PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE, UNE SOUS-REPRÉSENTATION DE L'APPARTEMENT

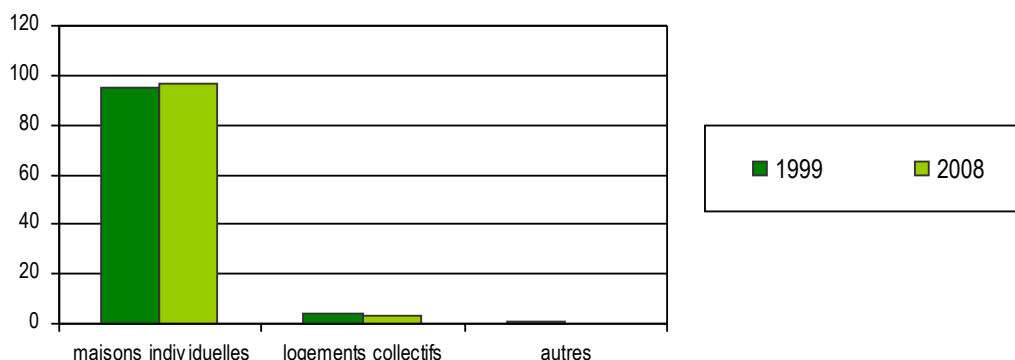
L'analyse du parc de logements de la commune du Cellier selon le type de logements montre la prédominance de la maison individuelle, qui représente 97 % du parc des résidences principales en 2008. Ce parc enregistre une augmentation de 162 unités entre 1999 et 2008, soit un rythme de construction de 18 logements environ par an. Les logements collectifs, réalisés après-Guerre, représentent à peine 3% du parc de logements.

Tableau 3 – Composition du parc de logements communal selon le type de logements en 1999 et 2008 :

	Ensemble des logements						
	Total	Maisons individuelles		Appartements		Autres	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2008	1 458	1 415	97,05	39	2,67	4	0,27
1999	1 318	1 253	95,07	47	3,57	18	1,37

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 2 – Composition du parc de logements communal selon le type de logements en % entre 1999 et 2008 :



UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES MONOLITHIQUE AU SEIN DU DÉPARTEMENT

Tableau 4 – Analyse comparée de la composition du parc de logements selon le type de logements en 2008 :

	Ensemble des logements						
	Total	Maisons individuelles		Appartements		Autres	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	1 458	1 415	97,05	39	2,67	4	0,27
Mauves-sur-Loire	1 150	1 097	95,39	48	4,17	5	0,43
CC P Ancenis	25 017	22 245	88,92	2 582	10,32	190	0,76
Département	639 561	404 751	63,29	225 800	35,31	9 010	1,41

Source : RGP INSEE 2008

Les tendances concernant la composition du parc de logements selon le type de logements de la commune en 2008 montrent toute la similarité du territoire avec la commune limitrophe de Mauves-sur-Loire. En revanche, le Cellier se démarque du département et du Pays d'Ancenis qui accueillent une proportion supérieure de logements collectifs, les grandes agglomérations telles que Nantes, mais aussi les pôles locaux tels qu'Ancenis, supportant la majorité de l'effort de diversification du parc de logements.

III . B . 3 . LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION :

UNE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES, DES LOCATAIRES PEU REPRÉSENTÉS

L'analyse du parc de logements de la commune du Cellier selon le statut d'occupation montre en 2008 la prédominance des propriétaires, qui représentent 83 % des occupants du parc des résidences principales, tandis que les locataires ne représentent que 16 % des occupants. Il est à noter que le caractère monolithique du parc de logements de la commune du Cellier selon le type de logements ou le statut d'occupation, pourrait à long terme, nuire à la diversification de la population communale.

Image 3 – Part des propriétaires occupants en 2009 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :

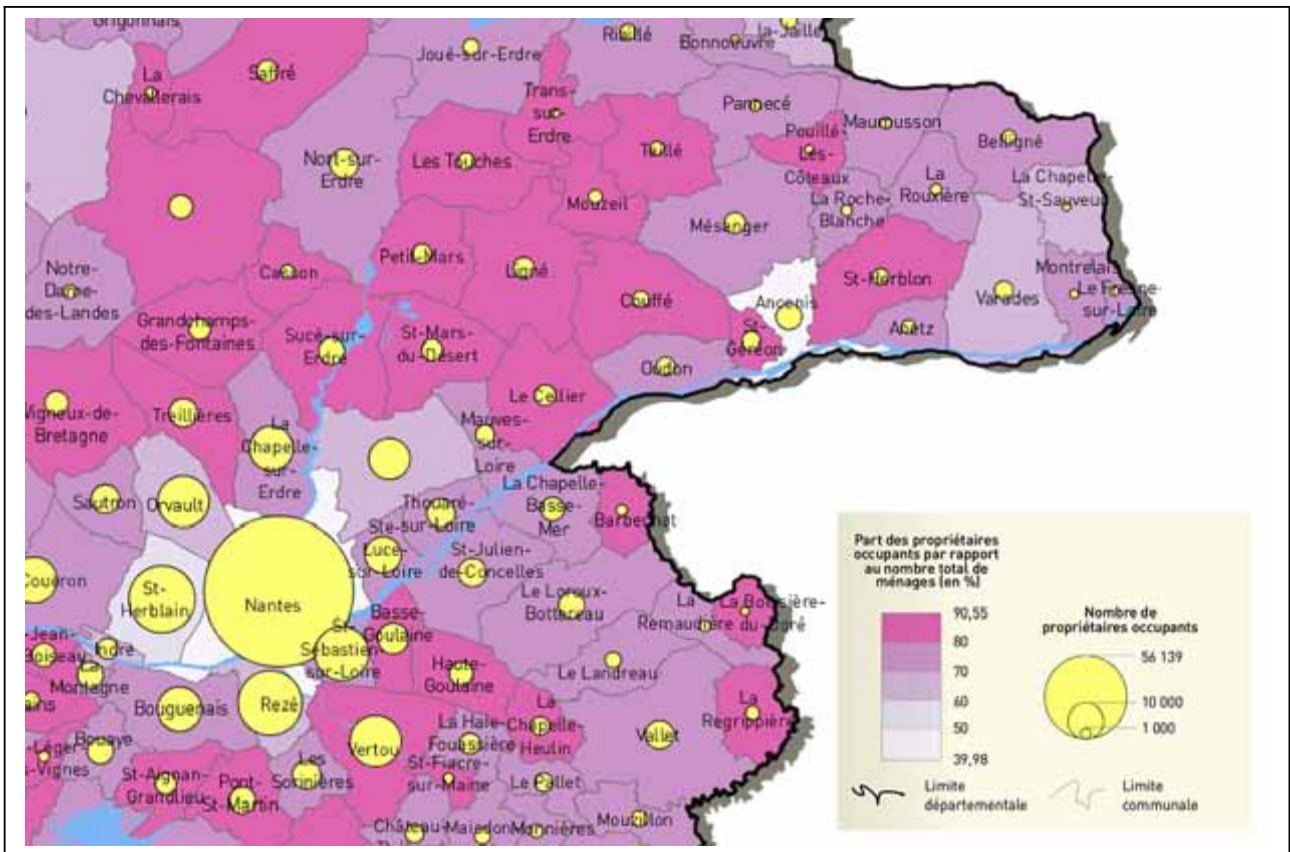


Image 4 – Part des résidences principales louées en 2009 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :

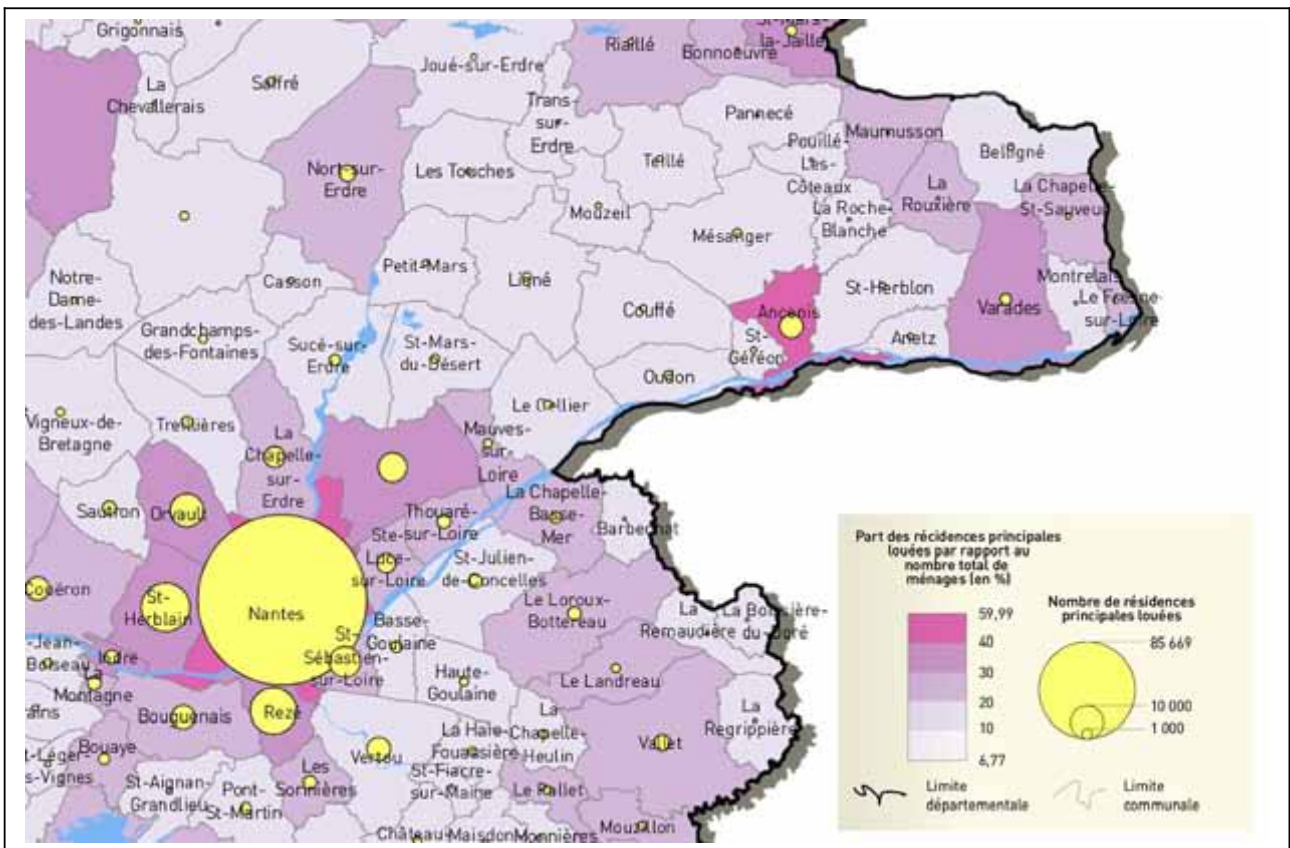
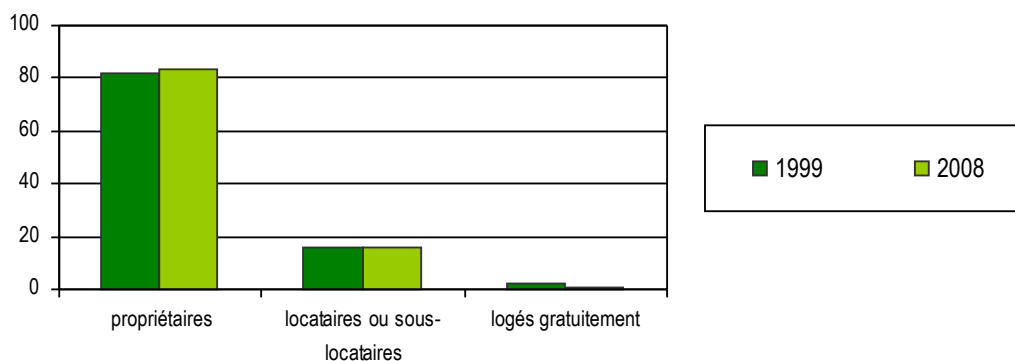


Tableau 5 – Composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en 1999 et 2008 :

	Résidences principales						
	Total	Propriétaires		Locataires ou sous locataires		Logés gratuitement	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2008	1 345	1 122	83,42	210	15,61	13	0,97
1999	1 208	990	81,95	194	16,06	24	1,99

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 3 – Composition des résidences principales communales selon le statut d'occupation en % en 1999 et 2008 :



Si aujourd'hui la demande se porte essentiellement sur des logements individuels, de taille relativement importante (plus de 4 pièces), en accession, pour des familles déjà constituées, il s'agit de s'interroger sur la demande potentielle de petits logements (1 à 2 pièces), en location ou en primo accession, pour des foyers plus petits et plus modestes.

UNE SITUATION QUI SE DISTINGUE A TOUTES LES ÉCHELLES DE L'AIRE D'ÉTUDE

Tableau 6 – Analyse comparée de la composition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2008 :

	Résidences principales						
	Total	Propriétaires		Locataires ou sous loc.		Logés gratuitement	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Commune	1 345	1 122	83,42	210	15,61	13	0,97
Mauves-sur-Loire	1 078	858	79,59	208	19,29	12	1,11
CC P Ancenis	22 552	16 389	72,67	5 879	26,07	284	1,26
Département	538 937	337 257	62,58	193 680	35,94	7 999	1,48

Source : RGP INSEE 2008

Les tendances concernant la composition du parc de logements selon le statut d'occupation de la commune distinguent la situation du territoire de celle de la commune limitrophe de Mauves-sur-Loire, de la Communauté de Commune et du département. En effet, si Le Cellier accueille à peine 16% de locataires, Mauves-sur-Loire en accueille 20%, le Pays d'Ancenis 26% et la Loire-Atlantique 36%, les grandes agglomérations et les pôles locaux supportant là encore la majorité de l'effort de diversification du parc de logements.

UN PARC LOCATIF MARQUÉ PAR LA FAIBLE PART DE LOGEMENTS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDE DE L'ÉTAT

En 2008, 6% des habitants de résidences principales sont locataires de leurs logements, dont 0,2% d'un logement HLM. Cette proportion est en légère hausse par rapport à 1999, où elle était pratiquement nulle, témoignant d'une hausse certes modeste, de la production de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Depuis 2008, cette production s'est nettement accélérée par le biais des opérations suivantes :

- Création de logements sociaux aux Grenadières (Une famille Un toit)
- Création de logements sociaux à la Vigne Brebion, dans le bourg.

Il existe donc à ce jour 9 logements sociaux depuis 2008 gérés par la Nantaise d'Habitation, 6 logements ont été cédés à Habitat 44 et 2 sont en cours de transaction à Habitat 44 dont 1 qui doit être transformé en au moins 2 appartements.

Image 5 – Part des logements sociaux parmi les résidences principales en 2009 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :

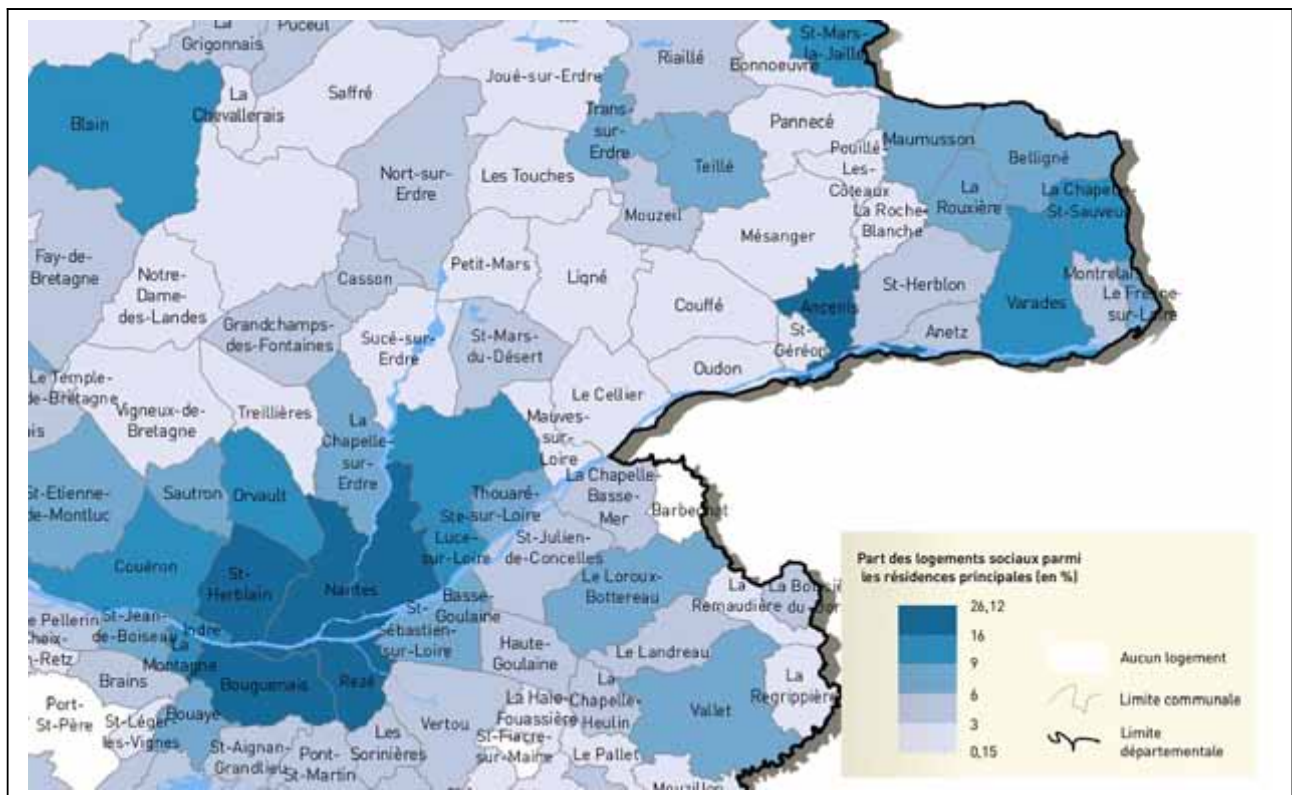


Image 6 – Demande de logements HLM en 2009 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :

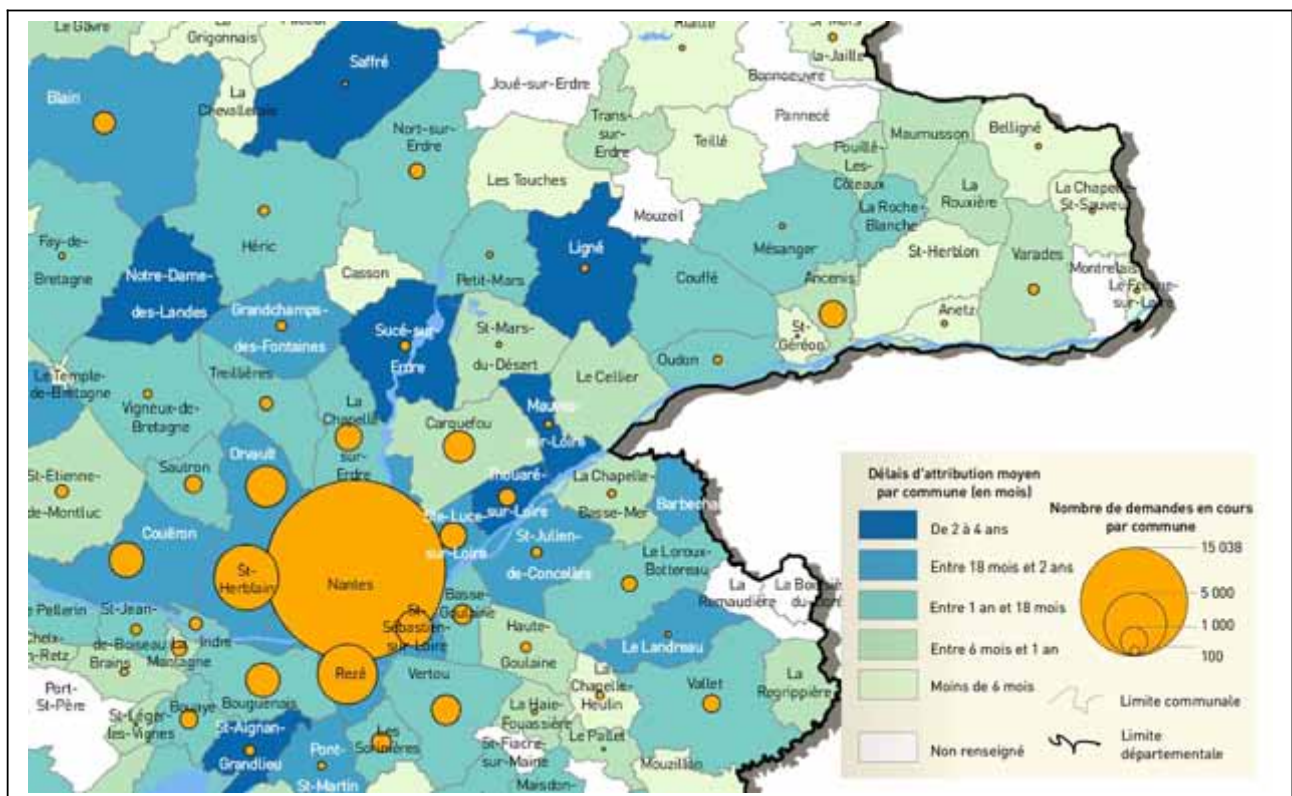


Tableau 7 – Composition de la location communale selon le statut d'occupation en 1999 et 2008 :

	Population des résidences principales			
	Locataires		Dont locataires d'un logement HLM	
	Nombre	%	Nombre	%
2008	210	5,97	7	0,20
1999	194	5,80	1	0,03

Source : RGP INSEE 2008

III . B . 4 . LE PARC DE LOGEMENTS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS :

UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR LES TRÈS GRANDS LOGEMENTS

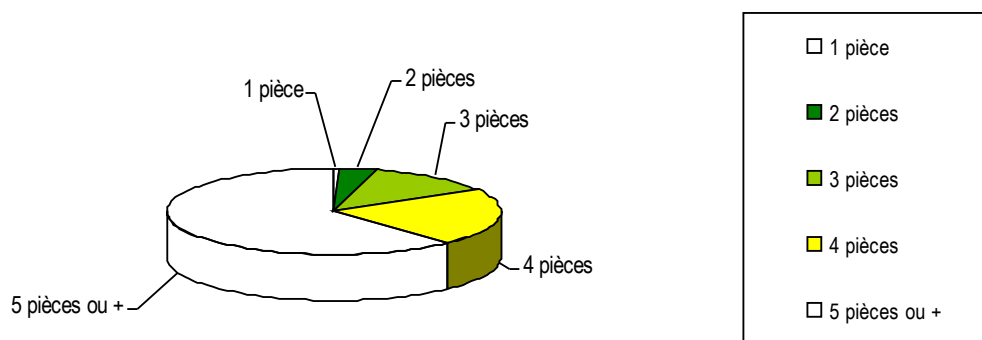
Tableau 8 – Composition des résidences principales communales selon la taille des logements en 1999 et 2008 :

	Résidences principales										
	Total	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2008	1345	6	0,45	49	3,64	168	12,49	289	21,49	834	62,01
1999	1208	6	0,50	61	5,05	167	13,82	319	26,41	655	54,22

Source : RGP INSEE 2008

Les logements les mieux représentés sur la commune du Cellier sont ceux possédant 5 pièces ou plus, qui constituent 62 % des résidences principales en 2008. Sur la dernière décennie, la tendance globale est à la diminution des logements de petite taille (1 à 3 pièces) et à l'augmentation des grands logements (de 5 pièces et plus). Ainsi, comme nous l'avons vu précédemment, la demande en grands logements ne cesse d'augmenter tandis que la taille moyenne des ménages continue de diminuer, illustrant le phénomène de desserrement des ménages dans le parc de logements.

Graphique 4 – Répartition en % des résidences principales communales selon la taille des logements en 2008 :



Chaque nouveau logement construit sur la commune n'amène donc pas systématiquement autant de nouveaux habitants qu'auparavant. Pour 140 logements construits entre 1999 et 2008, Le Cellier n'a accueilli que 155 nouveaux habitants dans la même période, soit 1 logement pour 1,11 personne, tandis que la taille moyenne des ménages atteignait 2,61 personnes par foyer en 2008. Ainsi, la commune pourrait connaître, en raison du vieillissement de la population, une faible rotation des occupants qui entraînerait une sous occupation des logements existants.

UN NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR LOGEMENTS EN BAISSÉ

Ces constats sur le desserrement des ménages peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : le nombre moyen de pièces par logements, et notamment par résidences principales. En 2008, sur la commune du Cellier, les résidences principales comportaient en moyenne 5,0 pièces, pour accueillir des foyers de 2,61 personnes. En 1999, les résidences principales comportaient en moyenne 4,7 pièces, pour accueillir des foyers de 2,76 personnes. Ainsi, en une décennie, alors que la taille des foyers était en diminution, la taille moyenne des logements n'a cessé d'augmenter.

Tableau 9 – Nombre moyen de pièces des résidences principales communales en 1999 et 2008 :

	Résidences principales		
	Nombre moyen de pièces par résidences principales :	Dont maison	Dont appartement
2008	5,0	5,1	3,1
1999	4,7	4,7	4,1

Source : RGP INSEE 2008

UNE FAIBLE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE SUPRACOMMUNALE

Tableau 10 – Analyse comparée des résidences principales selon la taille des logements en 2008 en % :

	Résidences principales					
	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Commune	1 345	0,45	3,64	12,49	21,49	62,01
Mauves-sur-Loire	1 078	1,02	5,29	11,78	22,26	59,74
CC P Ancenis	22 552	1,70	6,90	15,30	25,40	50,80
Département	538 937	5,40	11,90	19,00	24,20	39,50

Source : RGP INSEE 2008

Comparée aux tendances supracommunales, la situation de la commune du Cellier, concernant la surreprésentation des grands logements paraît identique à celle de la commune limitrophe de Mauves-sur-Loire et de la Communauté de Communes. Le poids des logements de plus de 5 pièces reste très important à toutes les échelles. Seule la Loire-Atlantique se démarque, les grandes agglomérations et les pôles locaux supportant ici encore la majorité de l'effort de diversification du parc de logements destiné aux personnes vivant seules, aux jeunes couples ou aux familles monoparentales.

UNE INADÉQUATION DU PARC AUX CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES, À TOUTES LES ÉCHELLES

Le nombre moyen d'occupants par logements diminue progressivement depuis 40 ans à toutes les échelles de l'aire d'étude, illustrant le phénomène général de sous occupation des logements, issu du desserrement des familles.

Tableau 11 – Analyse comparée du nombre moyen de pièces des résidences principales en 2008 :

	Résidences principales		
	Nombre moyen de pièces par résidences principales :	Dont maison	Dont appartement
Commune	5,0	5,1	3,1
Mauves-sur-Loire	4,9	5,0	2,6
CC P Ancenis	4,6	4,8	2,8
Département	4,1	4,8	2,9

Source : RGP INSEE 2008

La question de l'adéquation du parc de logements aux évolutions économiques, sociétales et culturelles constitue donc un enjeu important.

III . B . 5 . LE PARC DE LOGEMENTS SELON SON ANCIENNETÉ :

UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIEN

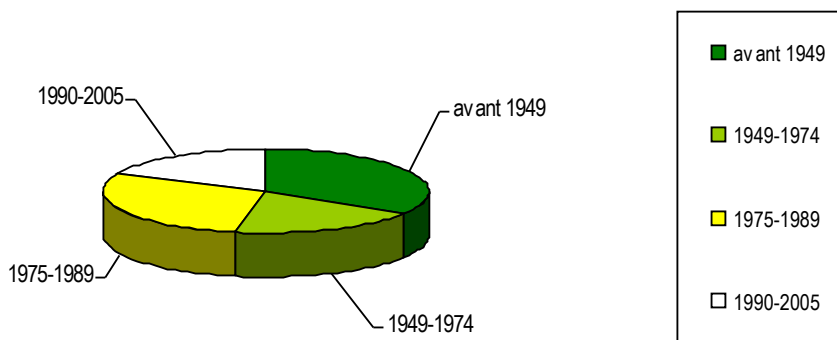
Le parc de logements de la commune du Cellier est relativement ancien, composé à 34% de résidences principales construites avant 1950. La seconde période de construction de la commune correspond aux années 1975-1982, période de réalisation des premières opérations d'habitat groupé sous forme de lotissements pavillonnaires. Enfin, moins de 18% des logements ont été réalisés entre 1990 et 2005.

Tableau 12 – Composition des résidences principales communales selon l'époque d'achèvement en 2008 :

	Résidences principales construites avant 2006								
	Total	Avant 1949		De 1949 à 1974		De 1975 à 1989		De 1990 à 2005	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2008	1 298	444	34,21	247	19,03	378	29,12	228	17,57

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 5 – Répartition en % des résidences principales communales selon l'époque d'achèvement en 2008 :



UN PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL PLUS ANCIEN QUE CEUX DE L'AIRE D'ÉTUDE

Tableau 13 – Analyse comparée des résidences principales selon l'époque d'achèvement en 2008 en % :

	Epoque d'achèvement des logements				
	Total	Avant 49	1949-1974	1975-1989	1990-2005
Commune	1 298	34,21	19,03	29,12	17,57
Mauves-sur-Loire	1 003	28,10	16,60	20,30	35,00
CC P Ancenis	21 222	32,70	16,10	27,50	23,70
Département	517 937	22,00	28,80	24,90	24,30

Source : RGP INSEE 2008

En comparaison avec les tendances des autres entités de référence, le parc de logements de la commune du Cellier ou du Pays d'Ancenis est plus ancien que celui de la commune limitrophe de Mauves-sur-Loire ou du département. En effet, la proportion de logements construits dans la commune et la Communauté de Communes avant les années 1950 est supérieure, tandis que celle de logements construits après 1975 est inférieure à celle de Mauves-sur-Loire de la Loire-Atlantique.

III . B . 6 . LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 2001 :

La commune a procédé au recensement de l'ensemble des permis de construire déposés durant la dernière décennie, entre 2001 et 2011.

Depuis 2001, la commune a enregistré le dépôt de 92 permis de construire à destination de logements neufs, soit une moyenne de 9 logements commencés par an environ.

Par ailleurs, entre 2001 et 2011, 33 permis de construire ont été déposés pour un changement de destination ou une réhabilitation à vocation de logements, dont l'un pour la réaffectation du Château de Clermont qui a mené à la création de 41 logements en 2005, soit un total de 80 logements.

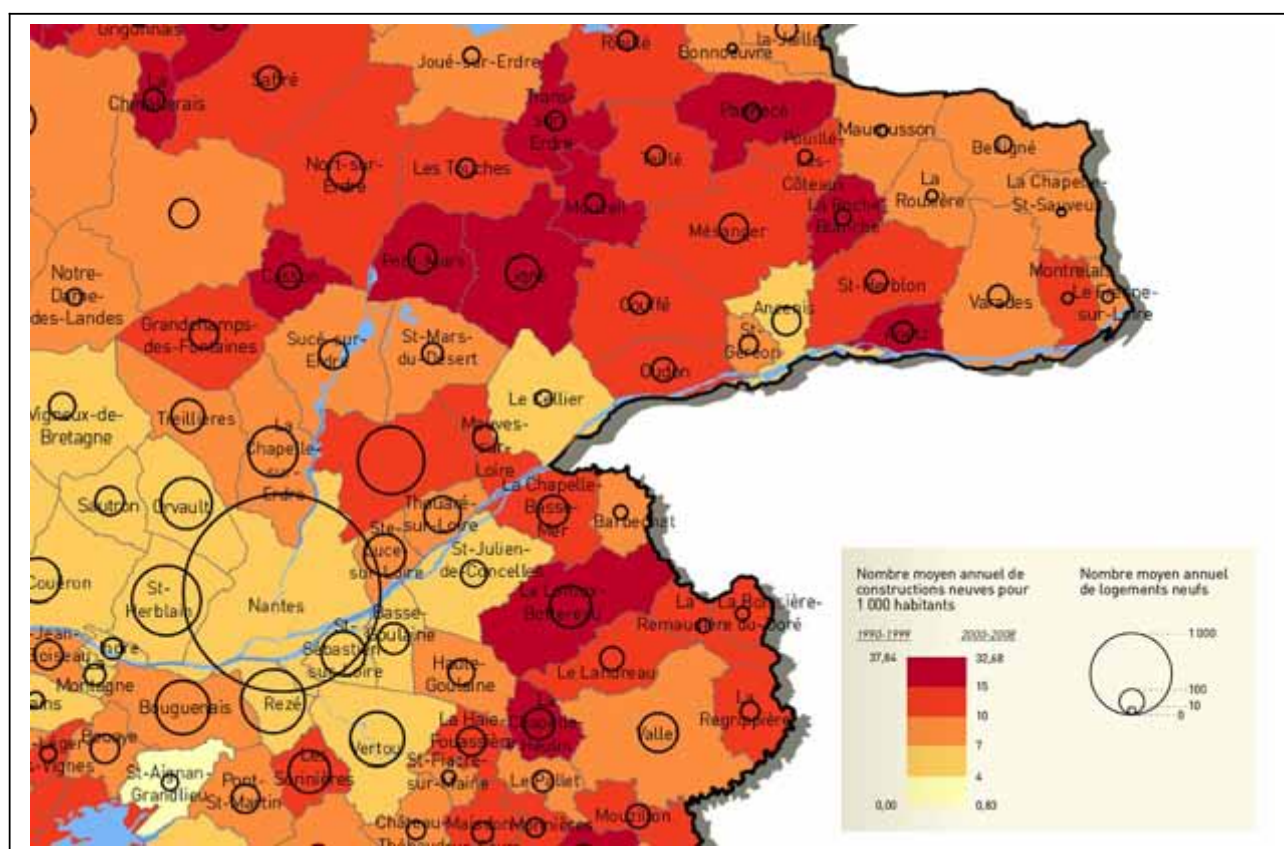
Ainsi, entre la construction de logements neufs et la réaffectation de bâtiments en logements, 172 logements ont été créés sur la commune entre 2001 et 2011, soit un rythme de 17 logements par an, un rythme similaire à la moyenne globale observée depuis 40 ans.

Tableau 14 – Répartition des logements neufs commencés sur la commune depuis 2001 :

Date	En nombre	En %
2001	13	14,13
2002	11	11,96
2003	8	8,70
2004	9	9,78
2005	6	6,52
2006	7	7,61
2007	4	4,35
2008	4	4,35
2009	3	3,26
2010	9	9,78
2011	18	19,57
Total	92	100.00

Source : Données communales

Image 7 – Evolution de la construction neuve entre 1990 et 2008 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :



III . C . L'ÉCONOMIE :

Remarque : Au RGP INSEE 2008, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi (Source : Définition INSEE).

III . C . 1 . L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ, DE L'EMPLOI ET DU CHÔMAGE :

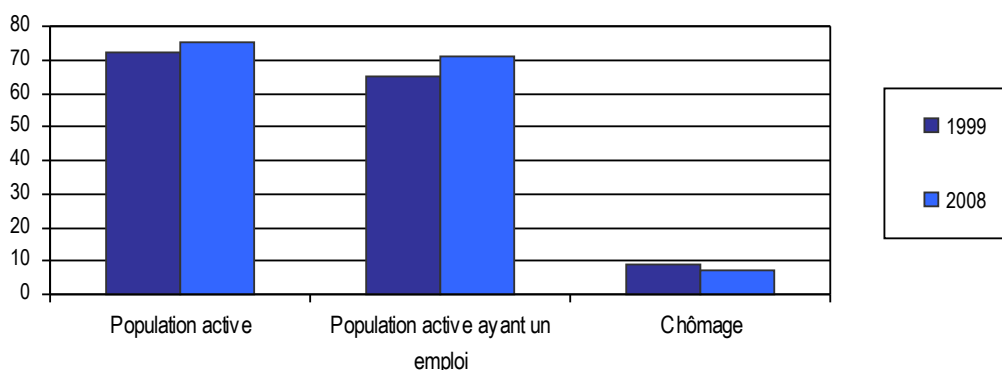
DES ACTIFS EN HAUSSE ET UN TAUX DE CHÔMAGE INFÉRIEUR AU TAUX NATIONAL

Tableau 1 – Caractéristiques de l'activité, de l'emploi et du chômage communal en 1999 et 2008 :

	1999		2008	
	Nombre	%	Nombre	%
Population de 15 à 64 ans en âge de travailler	2 275	67,93	2 303	63,90
Population active	1 624	72,20	1 739	75,40
Population active ayant un emploi	1 484	65,40	1 623	71,00
Chômage	139	8,60	116	6,70

Source : RGP INSEE 2008

Graphique 1 – Caractéristiques de l'activité, de l'emploi et du chômage communal en % et évolution entre 1999 et 2008 :



Tandis que la population en âge de travailler est en baisse sur la commune du Cellier, passant de 68% de la population totale en 1999 à 64% en 2008, la population active de la commune (population active occupée + population au chômage) est en augmentation depuis 1999 puisqu'elle représente 75 % de la population communale en 2008, contre 72 % en 1999.

La population active ayant un emploi est également en hausse, passant de 65% de la population active en 1999 à 71% en 2008. Cette situation témoigne de la position favorable du Cellier en tant que pôle économique local, mais aussi de sa situation privilégiée à proximité du pôle économique d'envergure de Nantes Métropole et, à une moindre échelle, d'Ancenis.

Dans le même temps, le chômage a diminué entre 1999 et 2008, passant de 9 % en 1999 à 7 % de la population active en 2008. Ces taux restent inférieurs aux taux de chômage nationaux enregistrés pour les mêmes périodes, mais la plus grande prudence doit être observée quant au maniement de ce paramètre au regard du contexte économique général actuel.

UNE SITUATION COMMUNALE PLUS FAVORABLE QUE CELLE DU DÉPARTEMENT

L'analyse comparée des caractéristiques de l'emploi montre que la situation du Cellier, de Mauves-sur-Loire et du Pays d'Ancenis est plus favorable qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique. Si le taux de chômage est inférieur à celui du département, la population active et la population active ayant un emploi sont mieux représentées dans la commune et la Communauté de Communes que dans le département.

Image 8 – Les pôles d'emploi en 2006 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :

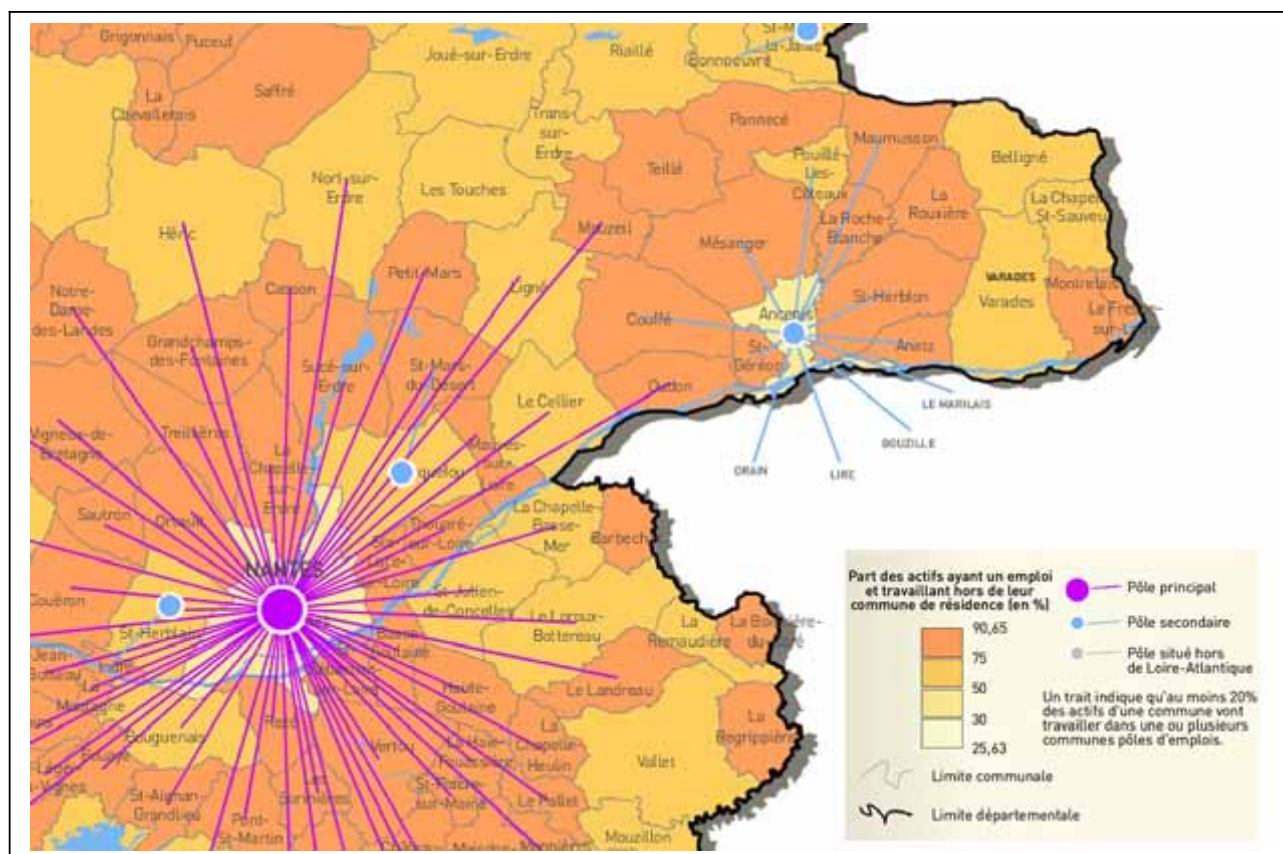


Tableau 2 – Analyse comparée des caractéristiques de l'activité, de l'emploi et du chômage en 2008 :

	Population active		Population active ayant un emploi		Chômage	
	Nombre	Tx d'activité	Nombre	Tx d'emploi	Nombre	Tx de chômage
Commune	1 739	75,5	1 623	70,5	116	6,7
Mauves-sur-Loire	1 451	76,8	1 345	71,1	106	7,3
CC P Ancenis	27 933	77,2	25 922	71,7	2 011	7,2
Département	594 615	72,5	538 340	65,7	56 275	9,5

Source : RGP INSEE 2008

DES JEUNES ACTIFS TRÈS TOUCHÉS PAR LE CHÔMAGE

Tableau 3 – Caractéristique de l'activité, de l'emploi et du chômage communal selon l'âge et le sexe en 2008 :

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %	Chômeurs	Taux de chômage en %
Ensemble	2 303	1 739	75,5	1 623	70,5	116	6,7
Répartition selon l'âge							
15 à 24 ans	316	132	41,8	103	32,7	29	22,0
25 à 54 ans	1 496	1 401	93,6	1 323	88,5	78	5,6
55 à 64 ans	491	206	42,0	197	40,0	9	4,4
Répartition selon le sexe							
Hommes	1 182	921	77,9	865	73,1	56	6,1
Femmes	1 121	818	73,0	758	67,7	60	7,3

Source : RGP INSEE 2008

Si le taux d'activité de la commune du Cellier a globalement augmenté entre 1999 et 2008, cette augmentation n'a pas affecté de la même façon toutes les catégories de population.

La progression de la population active féminine dans la population totale est en effet le principal moteur de l'évolution globale de l'activité depuis une quarantaine d'année, processus lié en partie à l'évolution des modes de vie et du contexte économique et social. Cette augmentation du nombre de femmes dans le monde du travail s'explique notamment par le fait qu'elles n'arrêtent plus de manière prolongée leur activité pour élever des enfants, par choix ou par nécessité.

En revanche, la diminution de la population active âgée de moins de 24 ans dans la population totale traduit l'allongement de leur scolarité et leur entrée tardive dans le monde du travail. La part importante de la population active âgée de plus de 55 ans traduit non seulement leur représentation dans la population totale, mais aussi l'abaissement de l'âge de la retraite qui prolonge d'autant la durée de vie professionnelle de ces actifs.

Les femmes apparaissent particulièrement plus touchées par le chômage que les hommes, puisqu'elles représentent 51% des chômeurs de la commune en 2008. Le taux de chômage des jeunes de 15 à 24 ans, qui atteint 22% en 2008 est quatre fois plus élevé que celui des 25-64 ans.

UNE SITUATION RELATIVEMENT IDENTIQUE À CELLE DE L'AIRE D'ÉTUDE

Tableau 4 – Analyse comparée de l'activité, de l'emploi et du chômage selon l'âge et le sexe en % en 2008 :

	Taux d'activité en %				
	Selon l'âge			Selon le sexe	
	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans	Hommes	Femmes
Commune	41,8	93,6	42,0	77,9	73,0
Mauves-sur-Loire	37,8	96,3	42,7	79,2	74,3
CC P Ancenis	54,6	93,3	37,2	80,5	73,8
Département	43,1	91,8	38,7	75,7	69,4

	Taux d'emploi en %				
	Selon l'âge			Selon le sexe	
	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans	Hommes	Femmes
Commune	32,7	88,5	40,0	73,1	67,7
Mauves-sur-Loire	30,0	90,1	41,0	73,1	69,2
CC P Ancenis	47,2	87,4	34,8	75,9	67,2
Département	34,9	84,2	35,9	69,2	62,1

	Taux de chômage en %				
	Selon l'âge			Selon le sexe	
	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans	Hommes	Femmes
Commune	22,0	5,6	4,4	6,1	7,3
Mauves-sur-Loire	20,3	6,4	6,0	7,8	6,9
CC P Ancenis	13,6	6,3	6,5	5,7	8,9
Département	19,0	8,3	7,4	8,5	10,2

Source : RGP INSEE 2008

Concernant le taux d'activité, l'analyse comparée des caractéristiques de la population active selon l'âge et le sexe de la population en 2008 montre que la situation de la commune diffère de celle de la Communauté de Communes notamment, où les 15-24 ans entrent plus tôt dans la vie active et les 55-64 ans la quittent plus tôt.

Néanmoins, concernant les caractéristiques de l'emploi et du chômage, la situation de la commune se distingue des autres échelles de référence. En effet, le taux d'emploi des 15-24 ans du Cellier, s'il est relativement similaire à celui de Mauves-sur-Loire, est très nettement inférieur à celui du Pays d'Ancenis. A l'inverse donc, la Communauté de Communes enregistre un taux de chômage des jeunes bien en deçà de celui de la commune ou de Mauves-sur-Loire.

Le taux d'emploi des femmes de Mauves-sur-Loire est quant à lui supérieur à celui de la commune ou de la Communauté de Communes. Ainsi, le chômage féminin est supérieur à celui des hommes à toutes les échelles de l'aire d'études, où la part des femmes parmi les chômeurs atteint 58% pour le Pays d'Ancenis et 51% pour le Cellier, sauf à Mauves-sur-Loire où celui-ci est de 45%.

III . C . 2 . LA STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE :

UNE STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE DOMINÉE PAR LES PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES ET LES EMPLOYÉS

Tableau 5 – Composition de la population active communale selon les catégories socioprofessionnelles en 1999 :

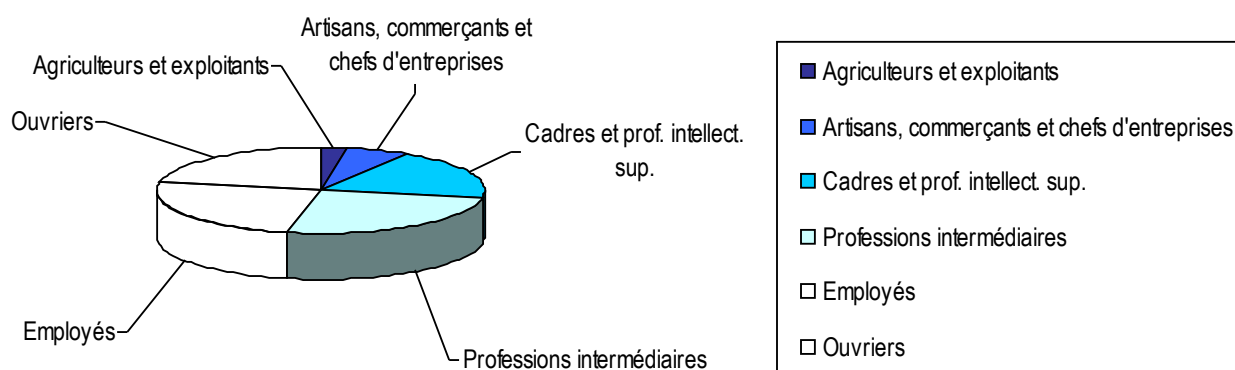
	1999			2008		
	Nombre	Dont actifs ayant un emploi	Taux d'activité	Nombre	Dont actifs ayant un emploi	Taux d'activité
Ensemble dont :	1624	1484	91,4	1771	1624	91,7
Agriculteurs et exploitants	40	40	2,7	48	40	2,5
Artisans commerçants et chefs d'entreprises	112	104	7,0	107	103	6,3
Cadres et professions intellect. supérieures	196	188	12,7	314	306	18,8
Professions intermédiaires	420	400	27,0	461	417	25,7
Employés	460	412	27,8	421	401	24,7
Ouvriers	380	340	22,9	417	357	22,0
Autres inactifs	16	-	-	3	-	-

Source : RGP INSEE 1999

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées en 1999 sur la commune du Cellier sont celle des professions intermédiaires et des employés qui représentent respectivement 26 et 25 % de la population active. Viennent ensuite les ouvriers qui représentent 22 % de la population active, et les cadres et professions supérieures à hauteur de 19%. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (6%) ainsi que les agriculteurs (3%) sont sous-représentés.

Les cadres et professions supérieures ont enregistré la plus forte progression, gagnant 6 points entre 1999 et 2008, tandis que les employés ont enregistré la plus forte baisse, perdant 3 points entre 1999 et 2008.

Graphique 2 – Répartition de la population active communale selon les catégories socioprofessionnelles en % en 1999 :



Il est à noter, outre les chômeurs qui représentent 5% de la population active, que les inactifs représentent 24% de la population en 2008, dont 11% de retraités (en augmentation de 4 points entre 1999 et 2008) et 8% d'étudiants (en diminution de 4 points entre 1999 et 2008), (+ 7% d'autres inactifs).

UNE SITUATION QUI SE DISTINGUE À TOUTES LES ÉCHELLES DE L'AIRE D'ÉTUDE

Tableau 6 – Analyse comparée de la population active selon les catégories socioprofessionnelles en % en 2008:

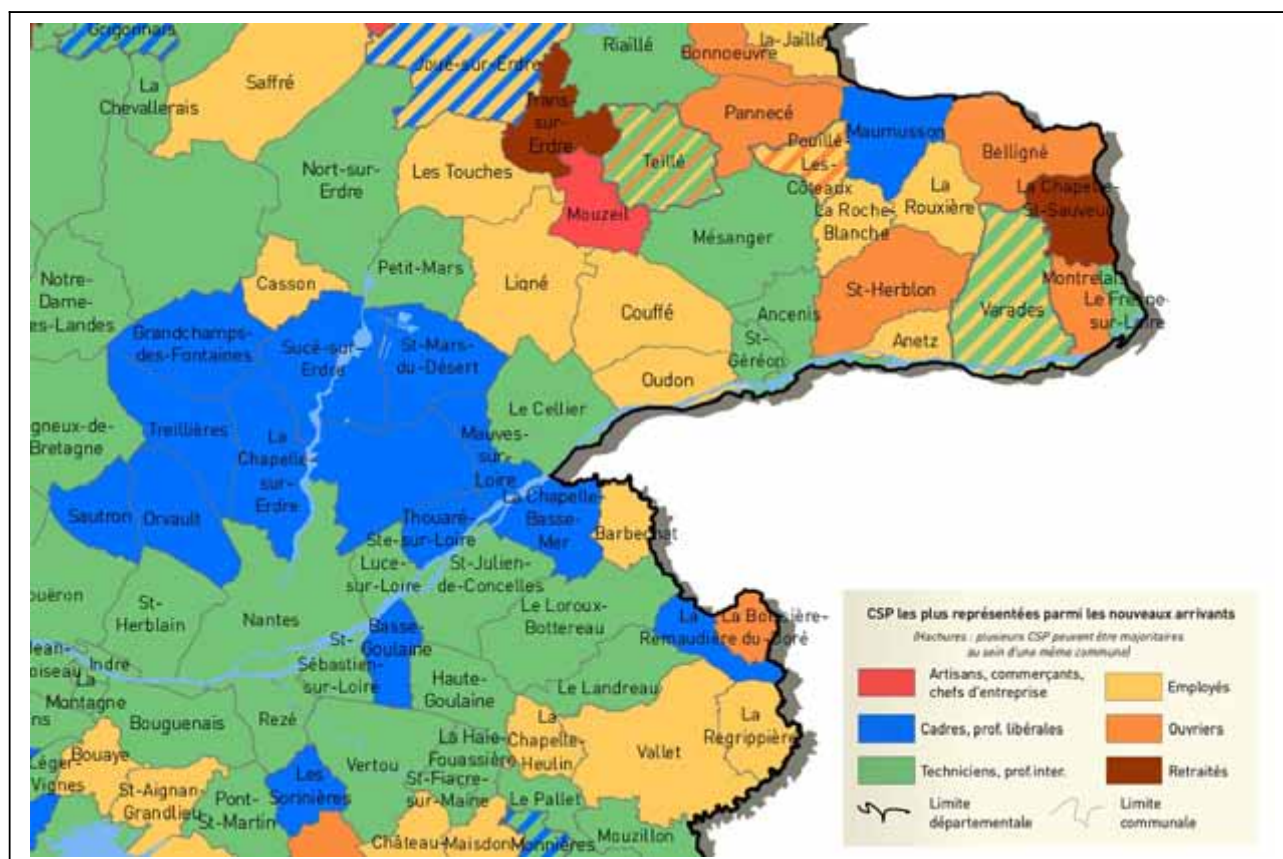
	Catégories socioprofessionnelles					
	Agri.	Arti.	Cadr.	Prof. Inte.	Empl.	Ouvr.
Commune	2,5	6,3	18,8	25,7	24,7	22,0
Mauves-sur-Loire	1,4	3,8	20,6	27,3	29,4	16,5
CC P Ancenis	3,4	5,3	8,9	22,0	27,8	32,3
Département	1,6	5,2	14,8	25,6	28,3	24,0

Source : RGP INSEE 2008

L'analyse comparée de la répartition de la population selon les catégories socioprofessionnelles montre toute la spécificité de la commune : les professions intermédiaires et les employés sont davantage représentés au Cellier et à Mauves-sur-Loire, à l'image de la situation départementale, qu'à l'échelle du Pays d'Ancenis où les ouvriers et les employés dominent.

Les cadres et professions supérieures sont mieux représentées au Cellier et à Mauves-sur-Loire qu'à l'échelle du département et plus encore de la Communauté de Communes. Les agriculteurs et les artisans enregistrent la même représentation à toutes les échelles de l'aire d'étude.

Image 9 – Catégories socioprofessionnelles majoritaires parmi les nouveaux arrivants entre 2003 et 2008 (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :



III . C . 3 . LA STRUCTURE DE L'EMPLOI :

UNE STRUCTURE DE L'EMPLOI MARQUÉE PAR LA PRÉDOMINANCE DU SECTEUR TERTIAIRE

Le secteur tertiaire reste prépondérant sur la commune du Cellier puisque les commerces, services et transports représentent 39% des emplois. Ces chiffres corroborent l'analyse de l'emploi par catégories socioprofessionnelles, où cumulés, les professions intermédiaires et les employés représentent 41% des actifs travaillant sur la commune. L'industrie arrive en seconde position, représentant 31% des emplois, corroborant la part importante d'ouvriers parmi les actifs travaillant au Cellier (42%).

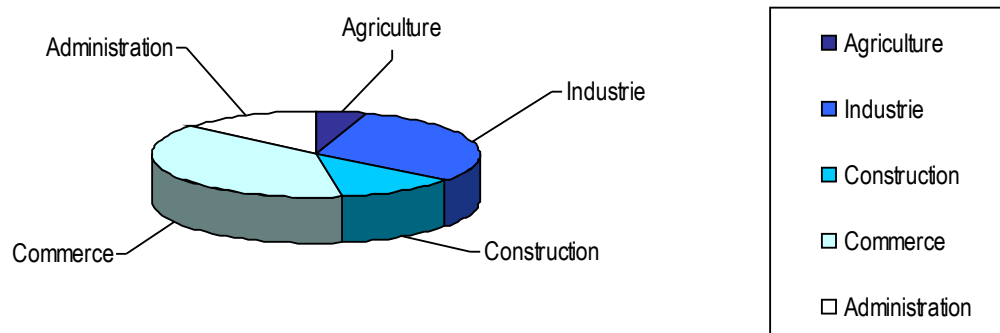
La plus forte progression est enregistrée par le secteur de l'industrie dont la part de l'emploi communal a gagné 19 points en une décennie, passant de 12% des emplois en 1999 à 31% en 2008. La plus forte baisse est enregistrée par l'administration dont la part de l'emploi communal a diminué de 8 points en 10 ans, passant de 22% des emplois en 1999 à 14% en 2008.

Tableau 7 – Composition de l'emploi communal selon les secteurs d'activité économique en 1999 :

	1999		2008	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	64	8,4	72	4,7
Industrie	90	11,8	480	31,2
Construction	81	10,6	181	11,8
Commerces, services et transports	362	47,6	593	38,6
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	164	21,6	211	13,7
Total des actifs	761	100.0	1537	100.0

Source : RGP INSEE 1999

Graphique 3 – Répartition de l'emploi communal selon les secteurs d'activité économique en % en 1999 :



UNE SITUATION QUI SE DISTINGUE AU SEIN DE L'AIRES D'ÉTUDE

Tableau 8 – Analyse comparée de l'emploi selon les secteurs d'activité économique en % en 2008 :

	Secteurs d'activité économique				
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces, services et transports	Admin. publique, enseign., santé et action sociale
Commune	4,7	31,2	11,8	38,6	13,7
Mauves-sur-Loire	10,2	20,7	13,9	28,5	26,7
CC P Ancenis	5,5	28,6	9,0	34,7	22,2
Département	2,8	14,7	7,4	46,0	29,1

Source : RGP INSEE 2008

En comparaison avec les tendances supracommunales, concernant la répartition de l'emploi selon les secteurs d'activité économique, la commune du Cellier enregistre une part de l'emploi dédié aux commerces, services et transports et à l'industrie (39 et 31%) supérieure à celle de Mauves-sur-Loire (28 et 21%) ou du Pays d'Ancenis (35 et 29%).

Image 10 – Taux de couverture des ménages par les minima sociaux (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :

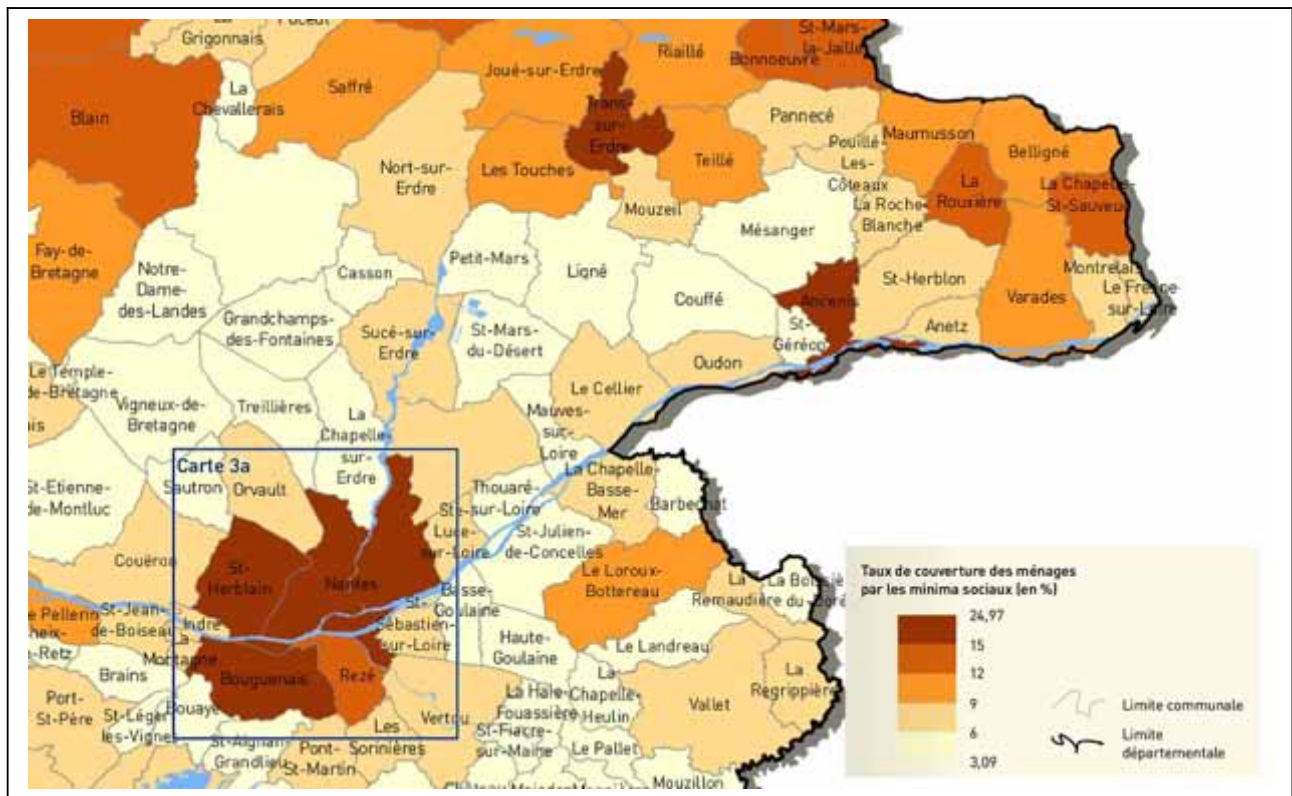
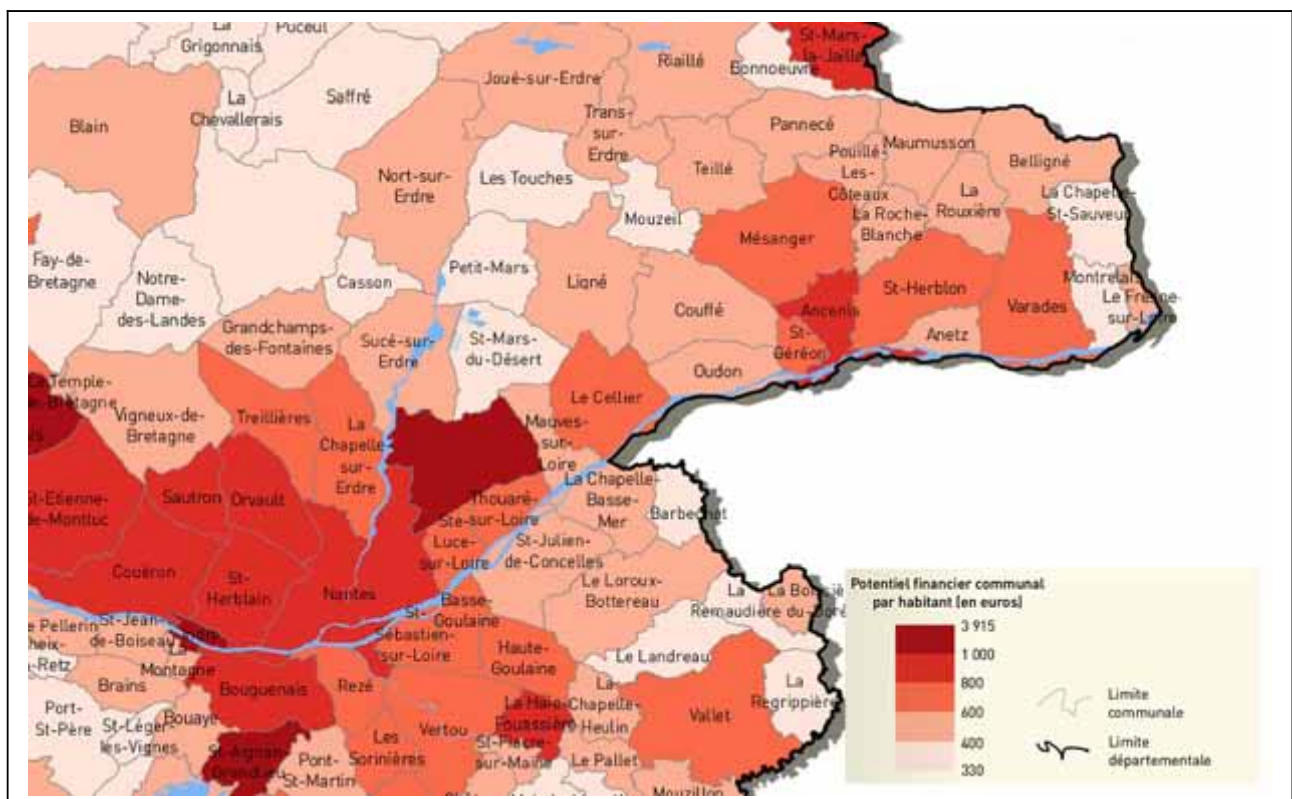


Image 11 – Potentiel financier communal par habitant (Source : Atlas départemental de Loire-Atlantique) :



La part d'emploi dédié à l'administration publique est quant à elle bien inférieure sur la commune (14%) à celle de Mauves-sur-Loire (27%) ou du Pays d'Ancenis (22%). Le profil rural et agricole de Mauves-sur-Loire (10% d'emplois dans l'agriculture) se démarque très nettement du Cellier (5%) ou du Pays d'Ancenis (6%).

Il est à noter que les tendances observées à ces 3 échelles d'étude diffèrent nettement de celles de leur département, marqué par la prédominance de l'emploi dans les commerces, les services et les transports dans une proportion très élevée (46%) et la sous-représentation de l'industrie et de la construction (respectivement 15 et 7%).

III . C . 4 . LA CONCENTRATION DE L'EMPLOI :

UN NOMBRE D'EMPLOIS DISPONIBLES FAVORABLE ET EN HAUSSE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Tableau 9 – Analyse de l'emploi communal selon sa localisation en 1999 et 2008 :

	1999	2008
Nombre d'emplois dans la zone	744	1 367
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 473	1 628
Indicateur de concentration d'emploi	50,5	84,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Source : RGP INSEE 2008

Ces constats sur l'activité et l'emploi peuvent être affinés grâce à l'observation d'un indicateur plus précis : l'indice de concentration d'emploi. Cet indicateur est égal au nombre d'emplois de la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune. Plus l'indice est proche de 100%, plus la commune paraît à même de satisfaire les demandes d'emplois sur son territoire.

Au Cellier, l'indice de concentration d'emploi est très élevé : la commune est en mesure de proposer 84 emplois sur son territoire pour 100 actifs. Cet indicateur est en hausse depuis 1999, où il atteignait 51%. De moins en moins d'actifs sont donc potentiellement aujourd'hui obligés de trouver un emploi en dehors du territoire communal (selon que le profil socioprofessionnel des actifs résidant au Cellier corresponde aux types d'emplois proposés sur la commune).

Les principaux employeurs de la commune sont :

- APLIX : + 430 emplois
- Transports RABOUIN : + 130 emplois
- Maison de retraite : 50 emplois
- Mairie : 50 emplois
- TP SARL PHILIPPE : 50 emplois
- Transports PERONNET : 40 emplois
- Ent. GOURET : 20 emplois

UNE SITUATION COMMUNALE TRÈS FAVORABLE AU REGARD DE LA SITUATION DE COMMUNES LIMITOPHES

Tableau 10 – Analyse comparée de la concentration d'emploi en 2008 :

	Indicateur de concentration d'emploi
Commune	84,0
Mauves-sur-Loire	37,1
CC P Ancenis	89,0
Département	100,6

Source : RGP INSEE 2008

En comparaison, la situation de la commune du Cellier et du Pays d'Ancenis paraît très nettement favorable, au regard notamment de la situation de Mauves-sur-Loire, au sein d'un département lui-même très dynamique économiquement.

III . C . 5 . LES MIGRATIONS PROFESSIONNELLES ET LES MODES DE TRANSPORT :**DES MIGRATIONS ALTERNANTES QUI SE STABILISENT**

Tableau 11 – Composition de l'emploi communal selon le lieu de résidence et le lieu de travail en 2008 :

	2008	
	Nombre	%
Actifs travaillant dans la commune de résidence	337	20,7
Actifs travaillant dans une autre commune du département	1 218	74,8
Actifs travaillant hors du département	74	4,5
Total des actifs	1 629	100,0

Source : RGP INSEE 2008

Le nombre d'actifs habitant et travaillant dans la commune du Cellier (commune de résidence) se stabilise depuis une dizaine d'années autour de 21% en 2008. Ce chiffre peut être comparé à l'indicateur de concentration d'emploi : si la commune peut proposer 84 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune, seuls 21% de ces actifs ayant un emploi résidant dans la commune pourvoient ces emplois.

Cette baisse du nombre d'actif travaillant dans la commune de résidence peut s'expliquer en partie par l'inadéquation potentielle entre les emplois proposés et les compétences locales, mais surtout par l'attractivité exercée par les autres agglomérations (Nantes) et les pôles locaux environnants (Ancenis, etc.), qui encouragent la population à se déplacer hors de la commune pour aller travailler.

Ainsi, en 2008, plus de 4 actifs sur 5 se déplacent dans une autre commune que celle du Cellier, leur commune de résidence, pour travailler, principalement dans une commune du même département (75 %), ou hors du département (5%).

DES MODES DE TRANSPORT INDIVIDUELS PRIVILÉGIÉS

Tableau 12 – Composition de l'emploi communal selon le mode de transport en 2008 :

	2008	
	Nombre	%
Pas de transport	127	7,8
Marche à pied	36	2,2
Deux roues	68	4,2
Voiture personnelle	1 318	81,0
Transport en commun	79	4,9
Total des actifs	1 628	100,0

Source : RGP INSEE 2008

Le mode de déplacement privilégié de la population active de la commune du Cellier pour se rendre sur son lieu de travail demeure la voiture particulière (81 %). L'absence de moyen de transport arrive en seconde position, avec une représentation très faible (8%). L'utilisation des transports en commun reste marginale (5%) en raison de l'inadaptation de la desserte intercommunale et en relation avec l'agglomération de Nantes (temps de parcours élevé, fréquence de desserte insuffisante, horaires inadaptés, etc.), mais aussi de la présence de la RD723, principal axe de communication, permettant d'accéder à Nantes en 35 minutes et à Ancenis en 20 minutes.

III . C . 6 . LES ENTREPRISES ET LES ARTISANS :

La commune accueille deux zones dédiées aux entreprises et artisans :

- La zone d'activités de Bel Air : 6 ha 17 > 10 entreprises env.
- La zone d'activités des Relandières : 57 ha 45 > 16 entreprises env.

Au 1^{er} janvier 2010, la commune du Cellier accueillait 184 établissements sur son territoire, répartis comme suit :

Tableau 13 – Nombre d'établissements par secteurs d'activités au 1^{er} janvier 2010 :

	1 ^{er} janvier 2010	
	Nombre	%
Industrie	17	9,2
Construction	35	19,0
Commerces, services et transports	120	65,2
Dont commerces et réparation automobile	38	20,7
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	12	6,5
Ensemble	184	100.0

Source : INSEE 2011

Tableau 14 – Répartition des établissements par activités (Source : commune 2012) :

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES					
COMMERÇANTS	Nombre	ARTISANS	Nombre	LIBÉRAUX	Nombre
Vente itinérante	5	Artisans du bâtiment	13	Médecins	2
Vente de matériaux spéc.	5	Menuiserie	6	Kinésithérapeutes	2
Hébergements	5	Artisanat industriel	5	Pédicures-Podologues	2
Restaurants	4	Peintre	5	Dentiste	1
Alimentation	3	Transporteurs	4	Ostéopathe	1
Vente de vins	3	Garagistes	3	Cabinet infirmier	1
Vente produits maraîchers	2	Paysagistes	3	Orthophoniste	1
Taxis	3	Travaux publics	2	Psychothérapeute	1
Coiffure	3	Métallerie	1	Relaxologue	1
Art	2	Ébéniste	1	Architectes	2
Bijouterie	2	Horticulture	1	Graphiste	1
Bar	1	Éducateur canin	1	Notaire	1
Ambulance	1			Conseil/marketing	2
Pharmacie	1				
Opticien	1				
Fleuriste	1				

Néanmoins, il est à noter que la commune fait face à plusieurs types de demandes d'installation d'entreprises qu'elle ne peut satisfaire en l'absence de disponibilités foncières adaptées :

- Des demandes de relocalisation pour certaines entreprises situées sur les ZA des Relandières ou de Bel-Air qui ont fait part de leur crainte de ne pouvoir se développer sur les emprises qu'elles occupent actuellement mais qui souhaitent demeurer au Cellier ;
- Des demandes ponctuelles pour des terrains de petite taille, des locaux modulables ou des bureaux (pour des PME / PMI dans les secteurs de l'artisanat ou du tertiaire, professions indépendantes, etc.), à proximité de la RD723.

DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT À PRENDRE EN COMPTE

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis s'est positionnée sur deux projets de développement, à savoir l'extension de la zone d'activités des Relandières et la création de la zone d'activités de la Joie. Ces deux zones sont bien prévues ou à l'étude par la COMPA, à des niveaux d'importance et d'engagement différents :

- La zone des Relandières entre dans la « catégorie » des zones d'activités structurantes accueillant des entreprises au potentiel économique important, en lien avec le pôle de Ligné, pour la partie Ouest du territoire communautaire. Une étude de faisabilité a été engagée. Les acquisitions foncières et l'engagement d'une maîtrise d'œuvre sont envisagés pour 2014.
- La zone de La Joie est à l'étude par la COMPA. Les conclusions sont attendues pour 2014. Il s'agit là d'une zone d'intérêt local, destinée à accueillir des entreprises préférentiellement de type artisanal. Si ce projet ne

figure pas sur la carte du DOO du SCOT, de même que toutes les autres zones d'activités locales existantes sur le territoire, il n'en demeure pas moins que la création des zones d'activités est de la compétence exclusive de la COMPA.

Rappel du cadre intercommunal :

La COMPA (Communauté de Communes du Pays d'Ancenis) dispose depuis 2008 de la compétence pleine et entière en matière de développement économique, en particulier l'aménagement et la gestion des zones d'activités.

Une étude de prospective, menée en concertation avec les représentants du monde économique (chambres consulaires, dirigeants d'entreprise...), a évalué en 2010-2011, les besoins futurs en termes d'espaces d'activités. La prospective entendait anticiper sur l'aménagement de zones permettant l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement d'entreprises déjà présentes sur le territoire pour pérenniser le développement économique local et assurer un haut niveau d'emploi sur le territoire.

Cette étude a identifié des localisations attractives, préférentielles pour l'implantation d'entreprises, la proximité des pôles et des infrastructures structurantes étant les deux principaux facteurs d'attractivité.

Dans la foulée, la réflexion sur le SCoT a réinterrogé ces localisations préférentielles afin de mieux les calibrer et d'en mesurer l'impact en terme d'aménagement du territoire : impact agricole, environnemental, sur les déplacements, etc. Le SCOT a défini une structuration du territoire à partir de pôles qui sont soit « principal », « secondaire » « péri-urbain (Ligné) ou de » « proximité ». Le Cellier est reconnu comme pôle de « proximité ». Toutefois, **la ZA existante des Relandières est une zone d'activités structurante, celle de La Joie relève plus de la proximité**. En la matière, cette ZA ne peut se développer que de manière limitée (voir « prescriptions » du DOO page 22).

Les objectifs de ces deux projets sont les suivants :

La zone des Relandières :

Dans ce contexte, l'extension de la zone des Relandières au Cellier répond à la prospective intercommunale et aux orientations du SCoT.

Sur le plan économique, la localisation de cette zone, à l'entrée du Pays d'Ancenis, dans un pôle d'emploi identifié, sur l'axe routier majeur du territoire avec une infrastructure d'accès préexistante (rond-point) répond aux critères premiers de l'implantation d'entreprises. Son extension, dans la continuité de la zone existante, est rendue nécessaire tant pour le développement économique exogène qu'endogène. En effet, elle pourrait permettre le développement d'entreprises déjà implantées sur la commune, dont le développement est aujourd'hui contraint, et préserver ainsi l'emploi local.

L'extension de la zone est prévue par phase, d'où le zonage différentiel prévu au PLU. Il s'agit de ne pas surcalibrer le projet et ni d'engager des aménagements aux impacts agricoles difficilement réversibles au-delà des besoins à moyen terme. Pour autant, ceci permet une réactivité toujours nécessaire dans le cadre d'implantations économiques.

Sur le plan de l'organisation territoriale, à l'échelle intercommunale, ce projet, dans la frange ouest du territoire, fortement soumise à la pression de la périurbanisation, permet de conforter une offre d'emplois locale afin de répondre aux besoins d'une population en forte croissance. Par la fixation d'une partie des actifs dans de l'emploi en secteur péri-urbain, elle permet également de contenir les déplacements pendulaires vers l'agglomération nantaise et les incidences qui y sont liées.

Sur le plan communal, la localisation de la zone ne vient pas perturber le fonctionnement urbain de la commune, les infrastructures de transports étant déjà opérationnelles et ne transitant pas par le bourg et les zones résidentielles.

Sur le plan environnemental et agricole, l'extension de la zone, dans la logique du développement durable, en cohérence avec l'objectif de cohésion sociale, génère des impacts proportionnés à la nécessité de garantir de l'activité et de l'emploi local.

Il a 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.

La zone de la Joie :

Le secteur de la Joie, concerné par un projet d'aménagement routier constitue pour la commune une opportunité pour répondre à ces demandes : un site attractif pour les entreprises (présence de la RD723 qui offre une accessibilité aisée et un effet « vitrine »). Les espaces résiduels et délaissés issus de la création du giratoire 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.), pourraient être mis à profit pour la création d'une zone d'activités destinée à accueillir préférentiellement des entreprises de vocation différentes de celles implantées aux Relandières et à Bel-Air, sans obérer l'activité agricole.

Ce projet « profite » donc de l'opportunité de l'aménagement de voirie qui viendra fortement perturber l'occupation actuelle des sols et propose d'utiliser les « reliquats » du projet de rond-point pour répondre à une demande locale d'entreprises de type artisanal préférentiellement, en lien avec des implantations à caractère économique déjà implantées (notamment les restaurants), tout en prenant en compte l'habitat.

Son classement en zone d'urbanisation à long terme permet de lancer une étude de faisabilité réalisée par la COMPA. L'ouverture éventuelle à l'urbanisation passera par : le calendrier de réalisation des aménagements de voirie par le Conseil Général, le résultat de l'étude de faisabilité (coût d'aménagement, activités préférentielles, etc...), des besoins d'implantation d'activités correspondant aux critères définis par l'étude de faisabilité, et une modification du PLU.

Figure 1 : La zone d'activités des Relandières (2012):

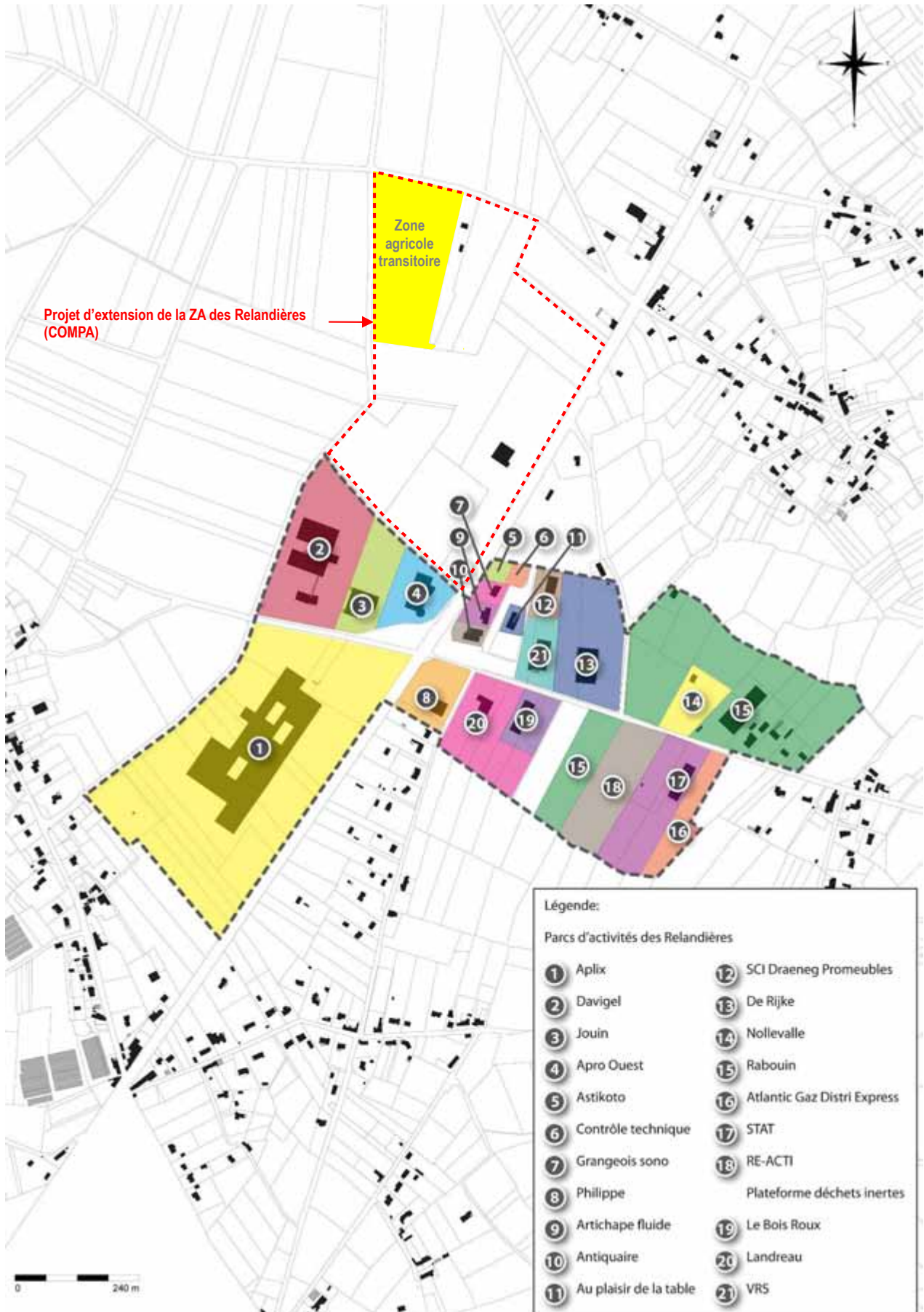
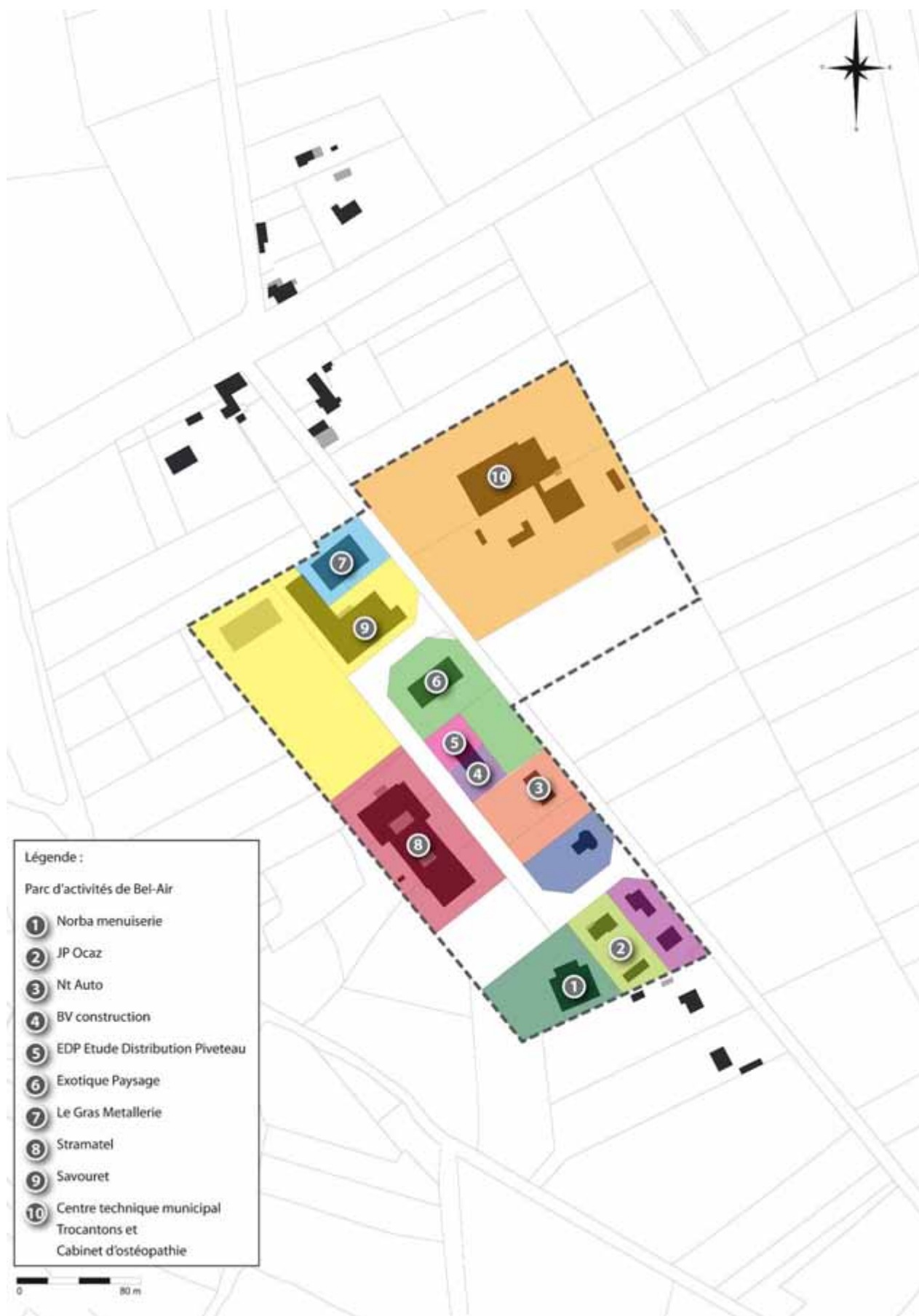


Figure 2 : La zone d'activités de Bel Air (2012) :



III . D . L'AGRICULTURE :

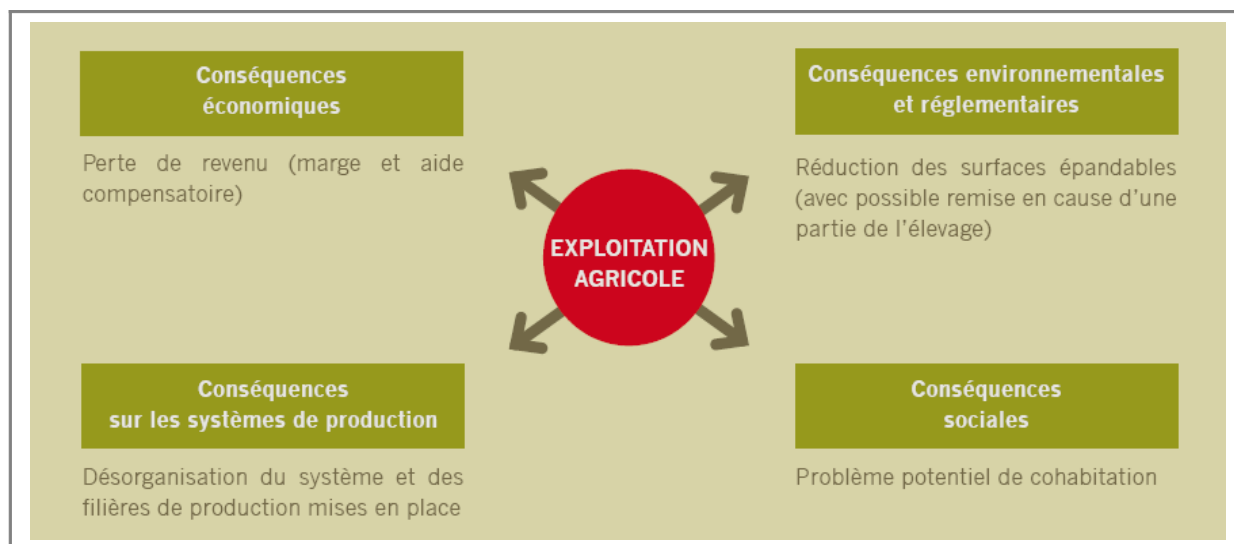
Le Code de l'Urbanisme (Art. L.110) rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant et doit permettre de gérer le sol de façon économe, d'économiser les ressources, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages.

Avec la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

En effet, l'agriculture est une activité économique assurée par l'exploitation du foncier. Le foncier agricole est une ressource importante, qui doit être préservée pour :

- le maintien du potentiel de production des exploitants ;
- la contribution de l'agriculture au maintien et à l'entretien des paysages ruraux ;
- la participation des agriculteurs à tisser du lien social en milieu rural.

Les enjeux de l'élaboration du PLU sur l'espace agricole sont importants :



III . D . 1 . LA MÉTHODOLOGIE :

Une **Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire** datant de février 2012 a été réalisée à l'initiative de l'Etat, du Conseil Général, de l'Association Fédérative des Maires et de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique. Ce document, qui dans un premier temps dresse le portrait agricole du département, a servi de cadre à cette réflexion, sans toutefois être repris dans la présente étude, l'objectif étant de se consacrer plus exhaustivement à la commune du Cellier.

L'élaboration du diagnostic agricole a débuté par **une étude de terrain** permettant de localiser les sièges d'exploitation et d'appréhender le **contexte environnemental** dans lequel ils s'inscrivent, tant au niveau des paysages que de la desserte ou de leur proximité vis à vis de tiers.

L'analyse de l'activité agricole repose sur l'exploitation des données issues du dernier Recensement Général Agricole de 2010 / Agreste et INSEE 2009, de la fiche comparative communale des données de 1979, 1988, 2000 et 2010 (voir tableaux ci-après) et de **l'Enquête agricole** réalisée auprès des agriculteurs de la commune en partenariat avec les services municipaux, la Chambre d'Agriculture (Délégation territoriale Erdre et Loire d'Ancenis) et le bureau d'études.

Pour réaliser cette enquête agricole, les **16 exploitants agricoles professionnels de la commune ont été identifiés et contactés**. Au total, 15 exploitants agricoles professionnels ont répondu dans l'intégralité aux questionnaires et 14 exploitants agricoles professionnels aux entretiens individuels, soit un taux de participation de 91% environ.

L'enquête agricole s'est déroulée au cours de plusieurs demi-journées de présence en mairie assurée par le bureau d'études et les représentants de la Commission Urbanisme constituée en sous-commission « Diagnostic agricole » pour cette occasion. Après une **réunion d'information et de concertation** (tenue le 23 mars 2012 : Présentation des enjeux du diagnostic agricole dans le Plan Local d'Urbanisme et de la méthodologie proposée), les agriculteurs ont été invités à venir apporter leur contribution (cartographie des éléments du questionnaire) mais aussi à présenter leur projet professionnel à court et moyen terme (développement de l'activité, diversification, succession, transmission, etc.) au cours **d'entretiens individuels**.

A cette fin, **un questionnaire** avait préalablement été établi par le bureau d'études, validé par la commune et la Chambre d'Agriculture, et transmis à chaque exploitant professionnel, permettant à la fois un traitement statistique des données mais également une analyse de la situation « au cas par cas ». L'anonymat des personnes enquêtées et la confidentialité des résultats ont été décidés par l'ensemble des participants.

Le présent diagnostic agricole sera également destiné à la Chambre d'Agriculture et à la DDTM44 qui constituent des partenaires indispensables à cette mission.

*(Nota : Les résultats partiels obtenus après Enquête agricole auprès des 8 exploitants dont le siège est situé hors commune n'a pas permis un traitement statistique pertinent. Néanmoins les informations nécessaires au PLU ont été reportées sur le plan ci-après).
La mention Nr signifie : Non renseigné.*

III . D . 2 . LE CONTEXTE AGRICOLE :

La production agricole du département est assurée par 6 500 exploitations agricoles dont 4 800 professionnelles valorisant 418 000 ha, soit 62 % du département. Riche de productions diversifiées, l'agriculture du département représente un vivier d'emplois important. Les entreprises agricoles emploient 13 500 emplois équivalents temps plein, temps auxquels se rajoutent les emplois indirects des 7 700 entreprises de l'agroalimentaire.

La Loire-Atlantique est le 12ème département agricole de France. L'espace agricole y est avant tout le support d'activités et de productions diversifiées (plus de 13 productions dans le département). L'agriculture remplit en premier lieu une fonction de production alimentaire. La ferme départementale a généré en 2010 un chiffre d'affaires de plus d'un milliard d'euros réparti principalement sur trois filières :

- élevage bovin (viande et lait) 42 %,
- maraîchage 14 %,
- viticulture 10 %.

En 2010, la valeur ajoutée produite par l'agriculture de Loire-Atlantique est estimée entre 400 et 500 millions d'euros. Avec 60 000 ha de zones de marais (2ème département français en termes de surface de marais), l'agriculture de Loire-Atlantique joue une fonction environnementale essentielle concernant la gestion et la valorisation de ses milieux fragiles et le maintien de la biodiversité. (Source : Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire - Février 2012).

La commune du Cellier est située dans la petite région agricole du « bocage Angevin », caractérisée par une **orientation technico-économique** tournée depuis 3 décennies vers **la polyculture et le polyélevage**. (Source : RGA 2010. Voir tableau 6 ci-après).

En 2010, selon le RGA, les exploitations ayant leur siège sur la commune utilisent près de **1 322 ha de terres agricoles**, soit environ **37 % de la superficie communale** (3 559 hectares). Les sièges d'exploitations sont principalement implantés au Nord de la RD723, notamment pour les exploitations d'élevage, et à l'Ouest de la commune, pour les exploitations maraîchères, sous la forme d'écartés. Les sièges d'exploitations sont pour la plupart d'entre eux éloignés des zones agglomérées des villages et du centre-bourg.

Tableau 1 – Nombre d'exploitations et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	97	49	20

(Source : RGA 2010)

Le Recensement général agricole 2010 des Pays de la Loire en Bref : (Source : Agreste Pays de la Loire – Septembre 2011)

ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS

6 540 exploitations
15 000 actifs permanents, dont

- 9 350 chefs et coexploitants
- 1 700 autres actifs familiaux
- 3 950 salariés permanents non familiaux

13 500 UTA totales
dont 11 400 UTA permanentes

MOYENNES ET GRANDES EXPLOITATIONS

4 750 exploitations
12 700 actifs permanents, dont

- 7 550 chefs et coexploitants
- 1 300 autres actifs familiaux
- 3 850 salariés permanents non familiaux

12 600 UTA totales
dont 10 600 UTA permanentes

407 500 hectares de surface agricole utilisée, dont :

- 281 000 en superficie fourragère principale (159 000 en prairie temporaire, 68 000 en superficie toujours en herbe et 53 000 en maïs fourrage ...)
- 103 000 en céréales et oléo-protéagineux.

25 % de l'ensemble des chefs et coexploitants ont moins de 40 ans dans les moyennes et grandes exploitations. Ils sont 17 % dans les exploitations individuelles, 23 % dans les EARL et 35 % dans les GAEC.

En 2010, la « ferme Loire-Atlantique », c'est :

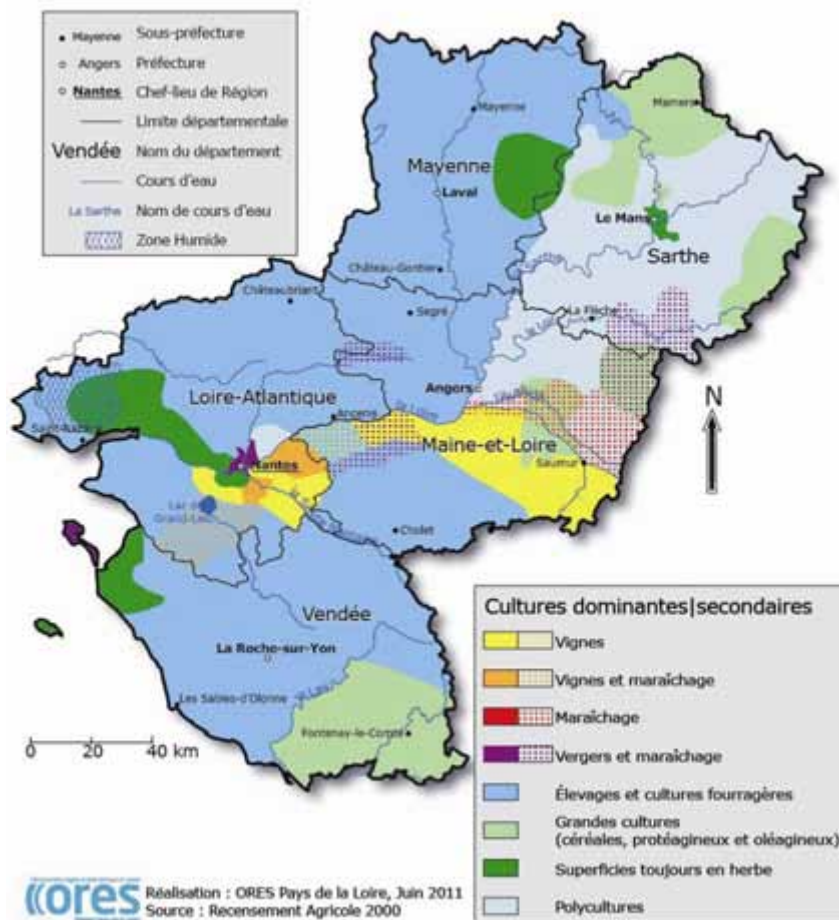
- 4 700 000 poulets de chair dans 390 élevages avicoles ;
- 500 000 bovins dans 3 800 exploitations ;
- 260 000 porcs dans 260 élevages porcins ;
- 14 200 ha de vigne pour 750 viticulteurs ;
- 5 150 ha de légumes dans 440 exploitations.

• 1/4 des chefs d'exploitation ou coexploitants sont des femmes.

• 5 300 exploitations (81 %) entretiennent des haies, des alignements d'arbres ou des murs.

• 8% des exploitations déclarent avoir mis en place des haies au cours des 3 dernières années.

Les productions agricoles en Pays de la Loire



cores Réalisation : ORES Pays de la Loire, Juin 2011
 Source : Recensement Agricole 2000

En 2010, selon le RGA, **Le Cellier recense 20 exploitations sur son territoire** (toutes exploitations confondues). Depuis 1988, leur nombre total est en nette diminution, passant de 97 exploitations en 1979 à 49 en 2000, puis à 20 en 2010. **En 2012, selon l'Enquête agricole, la commune dénombrait 16 exploitations professionnelles ayant leurs sièges sur son territoire**, et 16 sites d'exploitations.

Par ailleurs, **8 exploitants ayant leur siège sur une autre commune**, exploitent également les terres du Cellier :

- 3 exploitants de Saint-Mars du Désert ;
- 2 exploitants de Mouzeil ;
- 1 exploitants de Ligné ;
- 1 exploitant de Carquefou ;
- 1 exploitant de Mauves-sur-Loire.

(Source : Chambre d'Agriculture - Délégation territoriale Erdre et Loire d'Ancenis & Enquête agricole)

Tableau 2 – Taille moyenne des exploitations et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations		
	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée en hectare	2 020	1 745	1 322

(Source : RGA 2010)

Entre 1988 et 2010, si le nombre total d'exploitation a fortement diminué, **la surface agricole utilisée est également en baisse**, passant de 2 020 ha en 1988 à 1 745 ha en 2000, pour atteindre **1 322 ha en 2010**. Corolairement, **la taille moyenne des exploitations a augmenté**, passant de 21 ha de SAU moyenne par exploitation en 1988, à 35 ha en 2000, puis à **66 ha en 2010**, traduisant une restructuration progressive des exploitations de la commune.

Ainsi, la SAU moyenne des exploitations professionnelles du Cellier (66 ha) restait importante, légèrement supérieure à la moyenne départementale (62 ha) en 2010.

Cette évolution traduit les mutations profondes des méthodes d'exploitations qui se sont hautement modernisées et mécanisées depuis une cinquantaine d'années : Les exploitations agricoles sont désormais entrées dans un système économique à part entière, nécessitant de hauts rendements et donc un outillage très performant sur des surfaces agricoles de plus en plus étendues. Ainsi, de moins en moins d'agriculteurs cultivent de plus en plus de terres agricoles.

En 2012, selon l'Enquête agricole, les 16 exploitants agricoles ayant leur siège au Cellier exploitaient **1 262 hectares de SAU, dont 904 ha sur la commune**, représentant **72%** de leurs terres. **La taille moyenne des exploitations domiciliées au Cellier atteignait 84 ha**, toute SAU comprise, **60 ha** en ne considérant que la SAU exploitée sur la commune.

Tableau 3 – Superficies agricoles utilisées moyennes (ha) et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations		
	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée en hectare	2 020	1 745	1 322
Dont superficie en terres labourables en ha	1 509 (75%)	1 451 (83%)	1 124 (85%)
Dont superficie en cultures permanentes en ha	70 (3%)	62 (4%)	58 (4%)
Dont superficie toujours en herbe	420 (21%)	221 (13%)	90 (7%)

(Source : RGA 2010)

En 2010, la commune du Cellier comptait près de 1 322 ha de SAU dont 1 124 ha destinés aux labours (85%), 58 ha destinés aux cultures permanentes (4%) et 90 ha destinés aux prairies (7%). Ces chiffres traduisent principalement l'orientation des exploitations en présence sur la commune, à savoir le polyélevage et la polyculture qui lui est liée. Néanmoins, depuis 30 ans, tandis que **la proportion de terres labourables a augmenté**, passant de 75% de la SAU en 1988 à **85% de la SAU en 2010**, **la proportion de terres toujours en herbe a diminué**, passant de 21% de la SAU en 1988 à **7% de la SAU en 2010**.

Tableau 4 – Cultures et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations			SAU (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Céréales		17	9		603	529
Blé tendre		15	8		299	187
Orge et escourgeon		3	3		Nr	43
Maïs grain et maïs semence		7	Nr		159	Nr
Oléagineux		9	3		Nr	50
Colza		7	Nr		111	Nr
Tournesol		5	Nr		Nr	Nr
Fourrages et superficies toujours en herbe		25	12		636	484
Maïs fourrage et ensilage		10	6		95	124
Superficie toujours en herbe (STH)		19	10		Nr	90
Légumes frais, fraises, melons		5	6		17	78
Vignes		21	3		43	Nr
Jachères		13	6		184	Nr

(Source : RGA 2010)

Entre 2000 et 2010, les cultures en présence sur le territoire communal du Cellier ont profondément évolué : le nombre d'exploitations orientées vers la culture céréalière et les superficies dédiées à ce type de culture ont fortement diminué, celles orientées vers la production de fourrages et d'herbe ont également diminué dans une moindre mesure, tandis que **le maraichage progresse**, tant au niveau du nombre d'exploitations que des superficies dédiées à ce type de culture. **La vigne est en net recul.**

En 2012, l'Enquête agricole révèle que les 16 exploitants agricoles recensés au Cellier consacrent **323 ha de terres aux prairies**, dont la majorité en prairies naturelles permanentes. **27 ha de terres sont gelées ou en jachères**. Ainsi **841 ha de terres** sont consacrées **aux cultures** dont :

- le maïs : 259 ha
- les céréales (diverses) : 193 ha
- le blé : 65 ha
- le triticale : 67 ha
- l'orge : 52 ha
- la féverole : 16 ha
- le colza : 10 ha
- l'avoine : 8 ha
- le sarrasin : 7 ha
- les cultures maraîchères et les légumes : 58 ha
- la vigne : 25 ha

Graphique 1 – Répartition des cultures des exploitations agricoles du Cellier selon leur nature en % en 2012 :

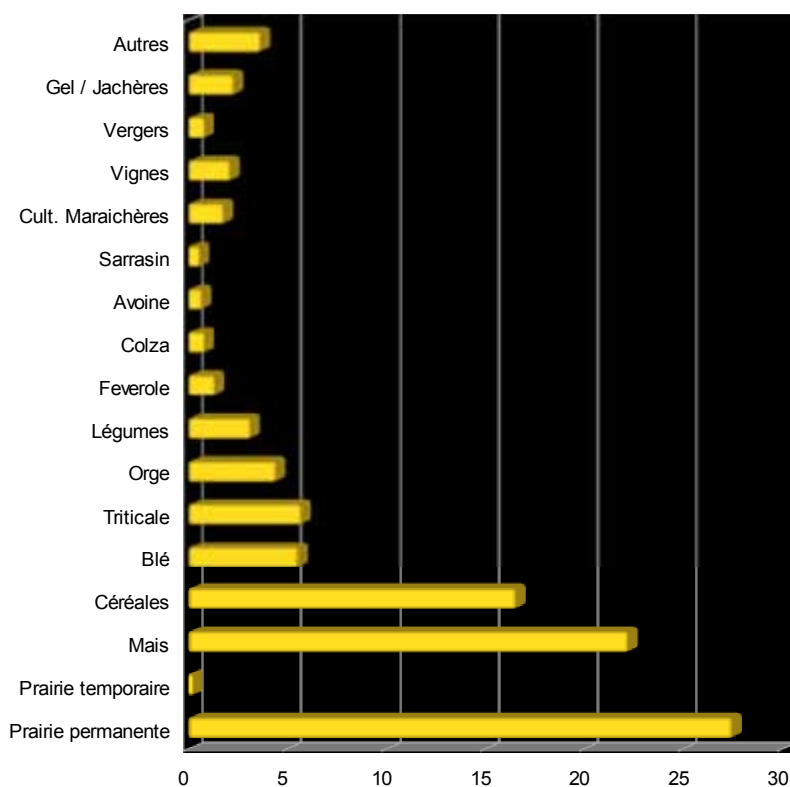


Tableau 5 – Cheptel et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations			Effectifs (têtes)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Total bovins		11	5		868	592
Total vaches		10	5		383	251
Vaches laitières		8	4		340	Nr
Vaches allaitantes		4	Nr		43	Nr
Bovins d'un an ou plus		11	5		307	192
Bovins de moins d'un an		10	5		178	149
Brebis nourrices		3	Nr		118	Nr

(Source : RGA 2010)

Entre 2000 et 2010, l'élevage en présence sur le territoire communal du Cellier a nettement évolué : le nombre d'exploitations orientées vers l'élevage et les effectifs du cheptel ont fortement diminué, quels que soient leurs destinations (viande ou lait).

Tableau 6 – Orientation technico-économique des exploitations et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations			SAU (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Toutes orientations		49	20		1 745	1 322
Dont grandes cultures		5	Nr		398	Nr
Dont maraîchage et horticulture		4	5		9	53
Dont viticulture		17	Nr		68	Nr
Dont bovins lait		6	Nr		511	Nr
Dont bovins viande		3	Nr		119	Nr
Dont ovins et autres herbivores		7	4		104	97
Dont polyculture et polyélevage		5	4		486	788

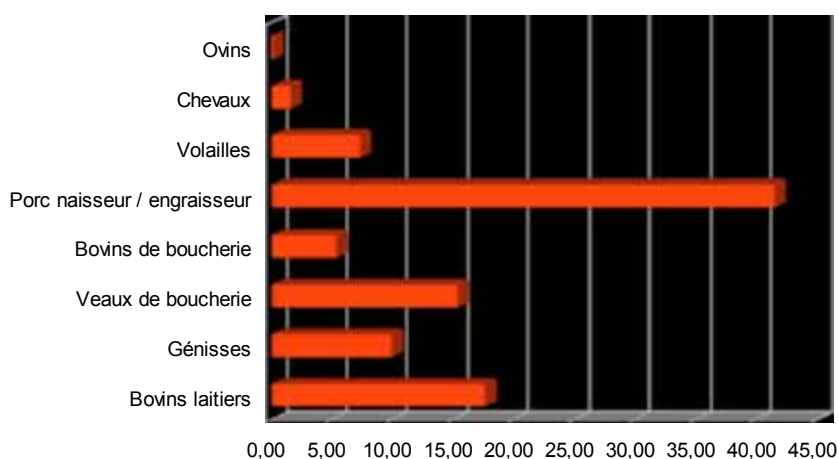
(Source : RGA 2010)

En 2012, selon l'Enquête agricole, ce sont **5 exploitations** sur les 16 exploitations recensées au Cellier qui se consacrent à l'élevage **bovin**. Deux exploitations sont dédiées à l'élevage de **volailles**, une à l'élevage de **porcs**, une à l'élevage de **brebis** et une à l'élevage de **chevaux**. L'élevage se décompose comme suit (équivalent UGB*) :

- Bovins laitiers : 205
- Génisses : 116
- Veaux de boucherie : 179
- Bovins de boucherie : 63
- Porcs naisseurs : 125
- Porcs engraisseurs : 480
- Volailles : 86
- Chevaux : 20
- Ovins : 3

*L'unité de gros bétail (UGB) est une unité de référence permettant d'agrèger le bétail de différentes espèces et de différents âges en utilisant des coefficients spécifiques établis initialement sur la base des besoins nutritionnels ou alimentaires de chaque type d'animal.

Graphique 2 – Répartition du cheptel bovin des exploitations agricoles du Cellier selon leur nature (équivalent UGB) en % en 2012 :



Cinq exploitations adhèrent par ailleurs à des chartes de qualité ou bénéficient de labels et appellations :

- Charte de Qualité Paysan Breton (Bovins de boucherie)
- Agriculture Biologique (Légumes)
- UPF viande de porc français (Porcins)
- Label rouge (Volailles)
- Appellation d'Origine contrôlée (Vignes)

Tableau 7 – Statut juridique des exploitations et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations			SAU (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Tous statuts		49	20		1 745	1 322
Exploitations individuelles		38	10		535	272
GAEC		Nr	4		Nr	851
EARL avec chef d'exploitation seul		4	3		202	87
EARL avec plusieurs co-exploitants		Nr	Nr		Nr	Nr
Autres		3	Nr		356	Nr

(Source : RGA 2010)

L'augmentation du nombre d'exploitations organisées en société illustre également cette évolution de l'agriculture au cours des trente dernières années : les exploitations individuelles du Cellier ont en effet fortement diminué au profit de groupements comme le GAEC. En 2010, sur les 20 exploitations communales, 10 d'entre elles étaient en exploitations individuelles (soit 50% des exploitations en 2010 contre 78 % des exploitations en 2000), 4 en GAEC.

En 2012, selon l'Enquête agricole, sur les 16 exploitants agricoles recensés au Cellier, **13 d'entre eux le sont à titre principal, 2 à titre secondaire (1 Nr)**. Concernant la forme juridique des exploitations, celles-ci se répartissent comme suit :

- EARL : 4
- GAEC : 5
- SARL : 1
- Exploitations individuelles : 5

Graphique 5 – Répartition des exploitations agricoles du Cellier selon leur forme juridique en % en 2012 :



Concernant les régimes d'exploitations, celles-ci se répartissent comme suit :

- Règlement sanitaire départemental (RSD) : 1
- Installations classées soumises au régime de la déclaration (ICD) : 1
- Installations classées soumises au régime de l'autorisation (ICA) : 1
- Non renseignées : 13

Tableau 8 – Moyens de production et évolution entre 1988 et 2010 :

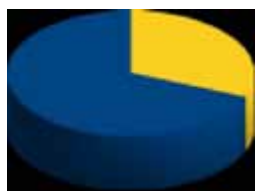
	Nombre d'exploitations			SAU (ha) ou parc (en propriété ou copropriété)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Superficie en fermage						
Tracteurs						

(Source : RGA 2010)

(Non renseigné).

En 2012, selon l'Enquête agricole, 11 exploitations sont en affermage. La part moyenne de SAU en affermage pour ces exploitations atteint près de **85%**, avec des différences notables entre les exploitations les plus concernées par l'affermage (90% à 100% à de la SAU pour 7 exploitations communales), et les moins concernées (12% de la SAU pour une exploitation communale) (5Nr).

Graphique 3 – Répartition du mode d'exploitation au Cellier selon sa nature en % en 2012 :



■ Affermage ■ Nr
■ Faire-valoir direct

La modification des méthodes d'exploitations et des pratiques culturales se vérifie également au Cellier par une hausse de la mécanisation des outils de production. Si le nombre d'exploitations disposant d'un tracteur est en baisse depuis 30 ans, suivant la diminution globale du nombre d'exploitations, le nombre d'exploitations disposant d'un matériel plus performant et plus puissant, suivant l'augmentation globale des superficies cultivées, est en hausse.

Le matériel (presse à grosses balles, moissonneuse-batteuse, etc.) peut être la propriété de groupements, d'entreprises de travaux agricoles (ETA) ou de coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

La tendance à l'utilisation d'outils et de matériels de plus en plus imposant doit aujourd'hui être prise en compte notamment au regard des aménagements routiers potentiels desservant les chemins d'exploitations, afin de ne pas grever l'accès des exploitants à leur parcelle, tout en veillant à la sécurisation des trafics quels que soient les usages.

Tableau 9 – Travail dans les exploitations agricoles et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations		
	1988	2000	2010
Unité de travail annuel	118	62	56

(Source : RGA 2010)

En 2010, les 20 exploitations agricoles communales nécessitaient la présence de 56 personnes (unités de travail annuel), (chefs d'exploitation et coexploitants à temps complet, membres de la famille du chef d'exploitation ou salariés). Entre 2000 et 2010, les UTA totales sont passées de 62 à 56 personnes. Néanmoins, cette baisse est proportionnellement moins importante que ne laisserai supposer la diminution du nombre d'exploitations.

Cette évolution s'explique en effet par l'augmentation de la productivité du travail, liée à la modernisation et à la mécanisation des procédés et des outils, qui permet un moindre recours à la main d'œuvre extérieure alors que les superficies exploitées augmentent, mais la meilleure reconnaissance de la main d'œuvre familiale (évolution du statut des conjointes des exploitants, auparavant considérées comme « conjointes collaboratrices », vers le statut de « co-exploitants » au même titre que les chefs d'exploitations) a permis de maintenir le niveau d'UTA sur la dernière décennie.

Par ailleurs, la diminution de la population familiale active s'explique également par les évolutions socioculturelles qui ont conduit les conjointes des exploitants agricoles à exercer leur propre métier en dehors de l'exploitation. Les enfants des exploitants ne sont par ailleurs plus systématiquement les repreneurs des exploitations familiales et exercent d'autres activités que celles de leurs parents.

La baisse de la population familiale active s'explique également par la hausse de la mécanisation des outils de production, nécessitant moins de main d'œuvre. Enfin, le secteur s'est largement professionnalisé depuis 40 ans, la plupart des exploitants d'aujourd'hui ayant reçu une formation agricole spécifique leur permettant d'assurer une gestion pluridisciplinaire de leurs exploitations.

En 2012, selon l'Enquête agricole, les 16 exploitations agricoles recensées du Cellier emploient 44 personnes, chefs et co-exploitants à temps complet ainsi que salariés, soit 17 UTA familiales et 15 UTA salariées (12 UTA non renseignées).

Tableau 10 – Age des chefs d'exploitation et des coexploitants et évolution entre 1988 et 2010 :

	Effectifs	
	1988	2010

Moins de 40 ans			
40 à moins de 55 ans			
55 ans et plus			
Total			

(Source : RGA 2010)

(Non renseigné).

En 2012, l'âge moyen des chefs d'exploitations agricoles recensés du Cellier est de **45 ans**, le plus âgé ayant 56 ans, le plus jeune 26 ans. Les exploitants agricoles se répartissent comme suit :

- De 20 à 30 ans : 2
- De 30 à 40 ans : 2
- De 40 à 50 ans : 3
- De 50 à 60 ans : 8
- De plus de 60 ans : 0
- Non renseignée : 1

Graphique 4 – Répartition des exploitations agricoles du Cellier selon leur âge en % en 2012 :



- De 20 à 30 ans
- De 30 à 40 ans
- De 40 à 50 ans
- De 50 à 60 ans
- De plus de 60 ans

En 2012, selon l'Enquête agricole, l'âge moyen des membres des groupements d'exploitations du Cellier est supérieur à celui des chefs d'exploitations, atteignant **47 ans**, le plus âgé ayant 51 ans, le plus jeune 23 ans.

III . D . 3 . BILAN SUR L'AVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES :

III . D . 3 . a . La protection des corps de ferme :

L'enquête agricole, réalisée auprès des agriculteurs de la commune en partenariat avec les services municipaux, la Chambre d'Agriculture (Délégation territoriale Erdre et Loire d'Ancenis) et le bureau d'études a permis la réalisation d'une carte de synthèse permettant de localiser les corps de ferme sur la commune du Cellier (voir plan ci-après). Celle-ci fait figurer notamment :

- Les sièges d'exploitation ;
- Les autres sites d'exploitation (secondaires ou tertiaires) ;
- Les habitations du ou des exploitants ;
- Les bâtiments agricoles générant un périmètre de protection : bâtiments d'élevage, salle de traite, stockage de fourrage, fosse, fumière, etc.
- Les autres bâtiments à usage agricole : hangar à matériel, stockage de céréales ou de paille ;
- Les bâtiments liés à la diversification de l'activité : gîte, laboratoire de transformation, local de vente directe, etc. ;
- Les habitations de tiers ;
- Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural ;
- Les secteurs de projet ;
- Les difficultés d'accès aux exploitations ou aux parcelles

En application du principe de réciprocité, et pour éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, les bâtiments d'élevage déterminent un périmètre de protection de 100 m à l'intérieur duquel toute construction, hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole, doit être proscrite. Cela concerne l'ensemble des

exploitations du Cellier. Pour les autres bâtiments à usage agricole, une distance de 100 m de non constructibilité autour du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

III . D . 3 . b . Le parcellaire agricole :

Sur les 16 exploitations agricoles recensées au Cellier, **4** d'entre-elles considéraient qu'elles bénéficiaient d'un parcellaire **regroupé autour du siège ou des bâtiments d'habitation**, **6** d'entre-elles d'un parcellaire **réparti en îlots de taille correcte**, **2** d'entre-elles d'un parcellaire à la fois regroupé autour du siège ou des bâtiments d'habitations et réparti en îlots de taille correcte. **3** exploitations estimaient leur parcellaire **dispersé** sur le territoire communal (1Nr).

L'objectif principal est de pouvoir maintenir les ensembles parcellaires cohérents existants et de ne pas accentuer le morcellement des exploitations déjà touchées par ce processus, en termes d'accès et de desserte, de rationalisation de leur pratique et usage, etc.

III . D . 3 . c . L'environnement agricole :

Aujourd'hui, l'ensemble des exploitations agricoles raisonnent la fertilisation azotée des cultures et utilisent des outils de diagnostic pour adapter les amendements nécessaires au plus près des besoins en application de la directive nitrates (Plan de Fumure Prévisionnel et Registre d'épandage). Elles contribuent à diminuer l'érosion des sols en mettant en place des bandes enherbées le long des cours d'eau. Enfin, elles limitent les pollutions par les nitrates en implantant des cultures intermédiaires l'hiver.

III . D . 3 . d . Le voisinage agricole :

Selon l'enquête agricole, la commune du Cellier enregistre très ponctuellement des problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents, notamment sur la voirie.

Les plaintes des tiers portent en particulier sur la taille des machines agricoles avec lesquelles ils doivent composer sur les routes (croisements difficiles, manque de visibilité aux carrefours, etc.). Néanmoins, les exploitants agricoles expriment tous leurs efforts en termes de maîtrise des risques et des nuisances pouvant être occasionnés lors des périodes de travaux agricoles. La sensibilisation des nouveaux arrivants au contexte rural et agricole de la commune pourrait être un moyen de faciliter la cohabitation entre résidents et exploitants agricoles.

III . D . 3 . e . Les déplacements agricoles :

En 2012, sur les 16 exploitants recensés, **10** d'entre eux considéraient **l'accès à leur siège** comme ne présentant **aucun problème**, **3** d'entre eux estimaient leur accès **compliqué**, **au regard de la difficulté à traverser la RD723**, **1** d'entre eux estimait son accès **compromettant pour son activité**, **au regard du manque de signalétique** (2 Nr).

Concernant **l'accès aux parcelles**, **10** exploitants considéraient leur accès comme ne présentant **aucun problème**, **3** estimaient leur accès **compliqué**, **1 dangereux** et **1 gênant pour des tiers**, (2 Nr) en raison notamment :

- **de la difficulté à traverser la RD723** (3 exploitants) ;
- **du mauvais état de certains chemins (La Funerie)** (1 exploitant) ;
- **du manque d'accessibilité à l'Île Neuve** (1 exploitant) ;

III . D . 3 . f . La viabilité et la pérennité des sièges d'exploitation :

Les critères principaux utilisés pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations sont : la situation de l'exploitation, l'état de l'outil de production, sa mise aux normes ou non, l'âge des actifs, l'assurance d'une succession ou non.

Tableau 11 – Qui succèdera au chef d'exploitation (âgé de 50 ans et plus) et évolution entre 1988 et 2010 :

	Nombre d'exploitations		
	1988	2000	2010
Ensemble des exploitations	Nr	49	20
Exploitations non concernées par la question	Nr	18	Nr
Exploitations avec successeur	Nr	4	Nr
Exploitations sans successeur ou inconnu	Nr	27	11

(Source : RGA 2010)

En 2012, au regard de la synthèse de l'Enquête agricole, **11 exploitants** sur les 16 exploitations recensées estiment que la **succession ou la continuité de leur exploitation est assurée à 10 ans**. **3 exploitants** estiment que la succession ou la continuité de leur exploitation n'est pas assurée à 10 ans ou ne connaissent pas de successeur, bien que sa pérennisation soit souhaitée (2 Nr).

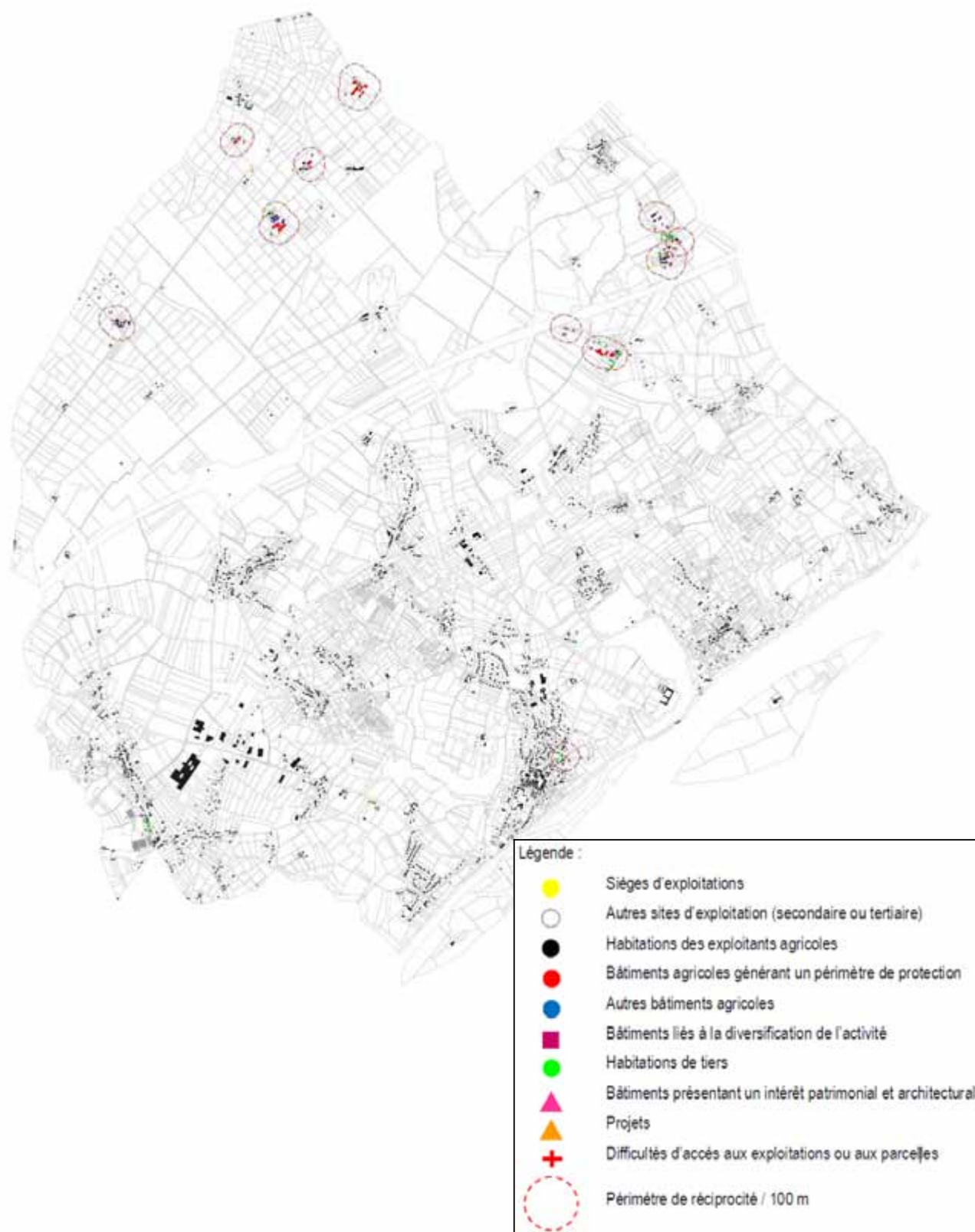
Dans le cas des successions, celles-ci sont assurées principalement par la famille (4 exploitants sur 11 indiquent des membres de leurs familles, notamment leurs enfants) ou par les associés (également 4 exploitants sur 11, en raison de leur plus jeune âge).

Les projets développés par la grande majorité des exploitants sont aujourd'hui tournés vers le maintien ou le renforcement de leur activités afin d'assurer, à long terme, la succession ou la reprise de leurs exploitations. **6 exploitants** sur 16 recensés **ont des projets à court et moyen terme** : construction de nouveaux bâtiments d'élevage, de stockage, tunnels, etc., augmentation des surfaces et des effectifs, embauche de salariés, mise aux normes de bâtiments existants, développement vers l'agrotourisme, etc.

Activité économique à part entière, **seuls 4 exploitants** sur 16 recensés **pratiquent une activité complémentaire** : un vers l'agrotourisme (gîte, journée portes ouvertes), un vers la vente directe à la ferme, un cumulant ces deux activités, et un dernier ayant une entreprise de travaux.

Ainsi, compte-tenu des superficies et des moyens engagés dans chacune de ces exploitations, de leurs projets à long terme, la pérennité de l'ensemble des exploitations du Cellier doit être garantie par le zonage et le règlement du PLU, y compris pour les exploitations qui seraient éventuellement concernées par une cessation d'activité dans les 10 ans. Il s'agit d'assurer leur maintien pendant la « durée de vie » du PLU afin de ne pas compromettre leur reprise potentielle quelle que soit la visibilité ou non sur l'avenir de ces exploitations à long terme.

Figure 3a – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :



Un plan au format A0 a été restitué à la commune dans le cadre du diagnostic agricole.

Figure 3b – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 1) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :



Figure 3c – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 2) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

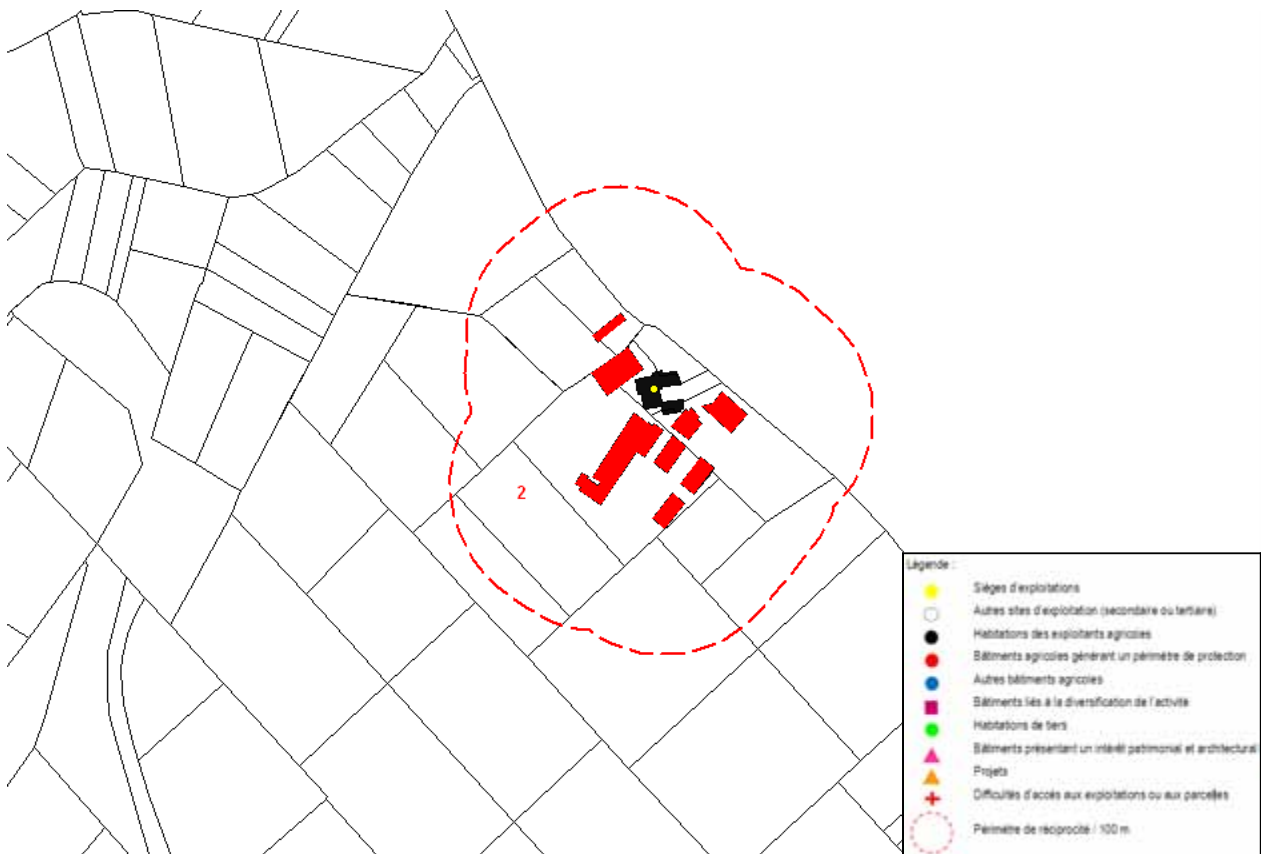


Figure 3d – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 3) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

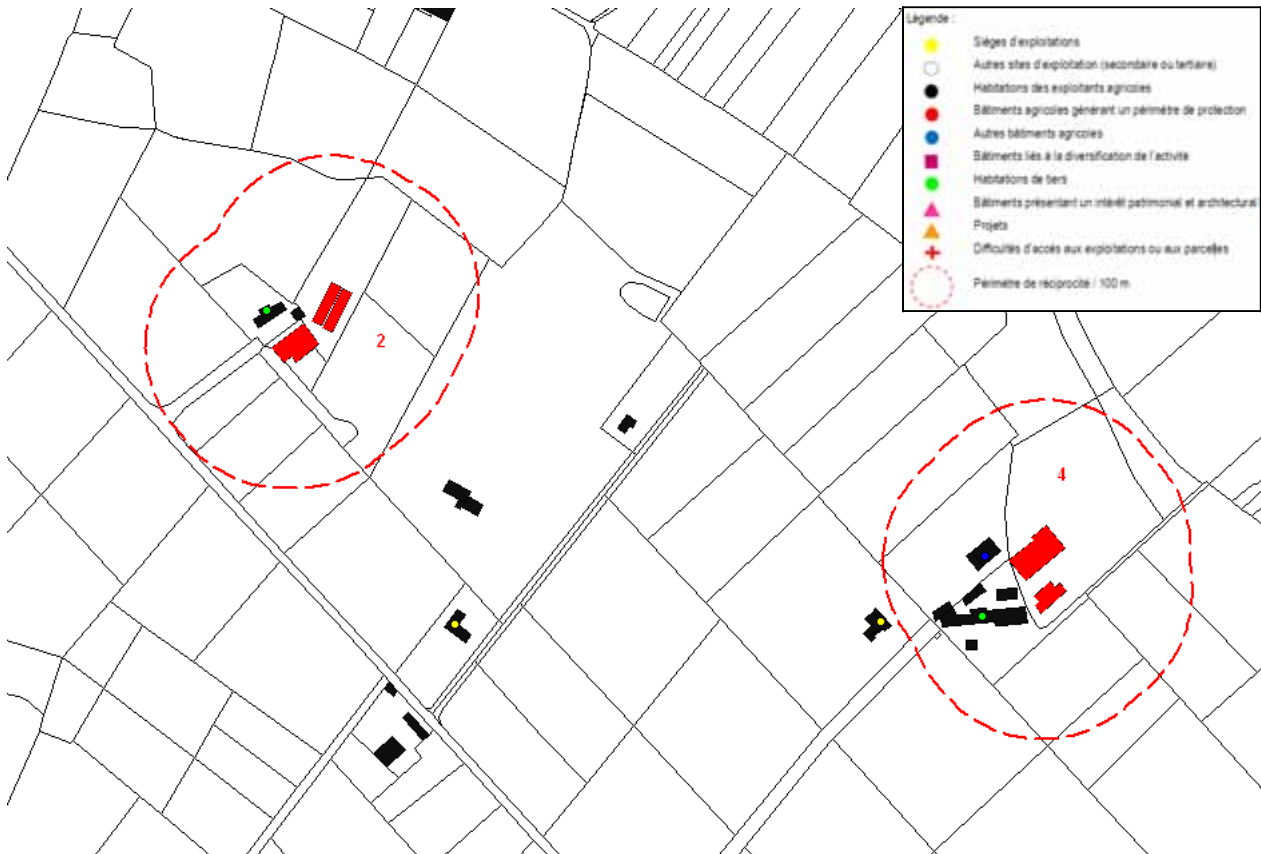


Figure 3e – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 4) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

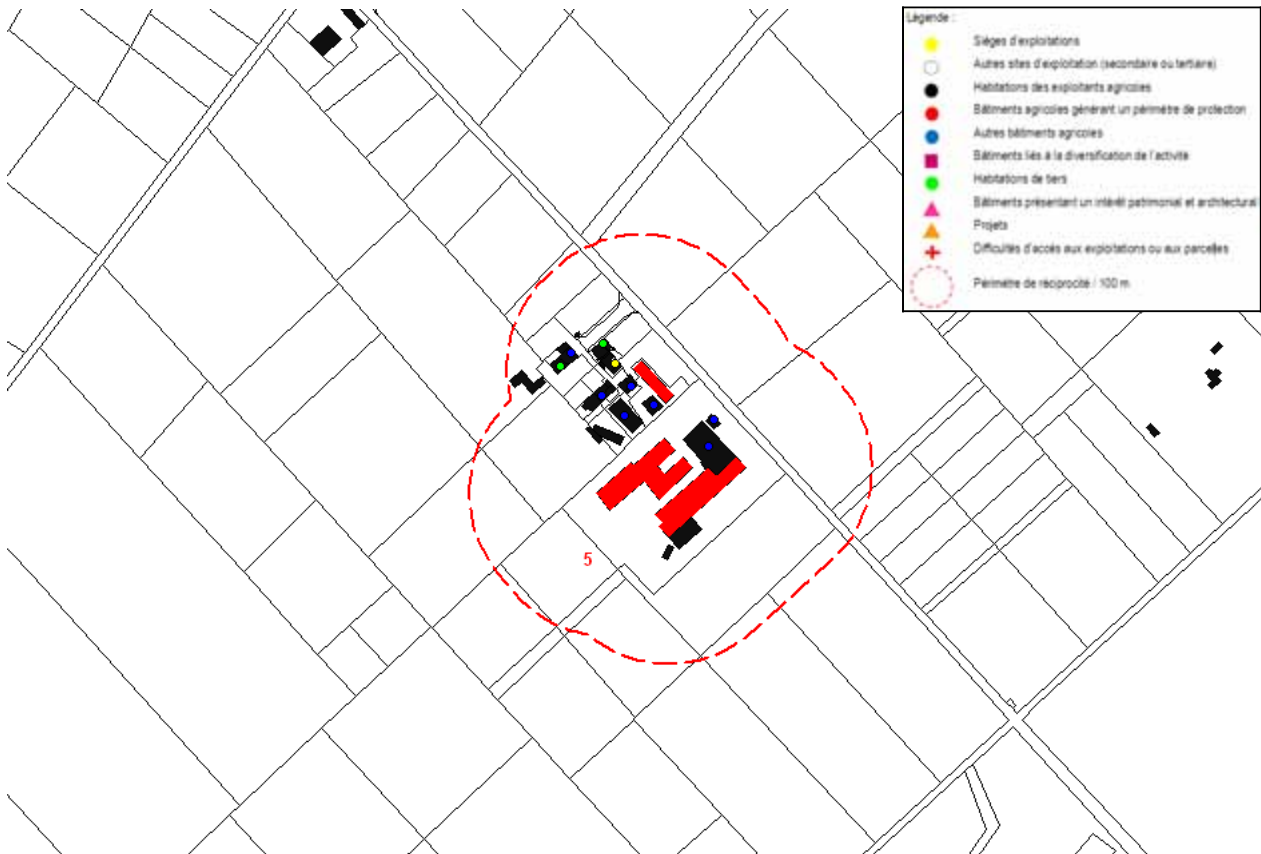


Figure 3f – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 5) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

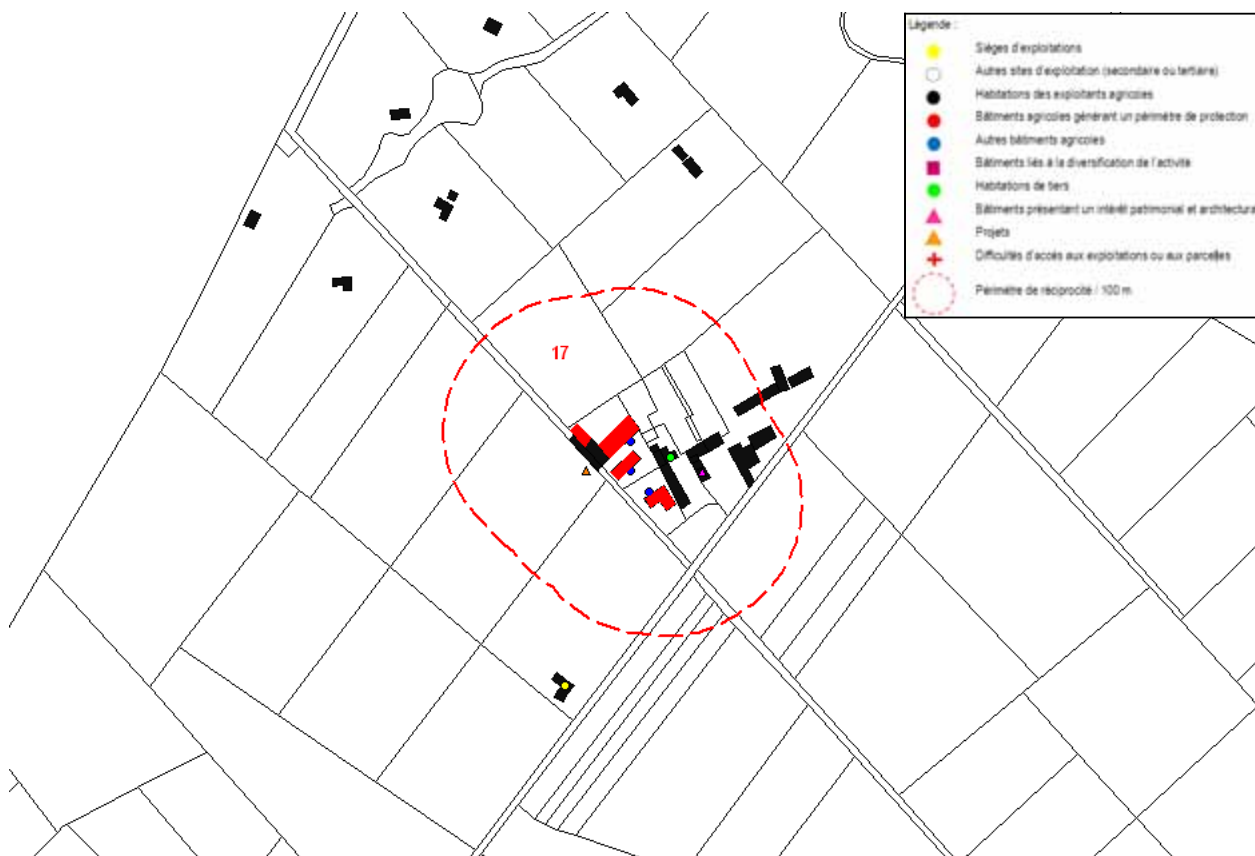


Figure 3g – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 6) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :



Figure 3h – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 7) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

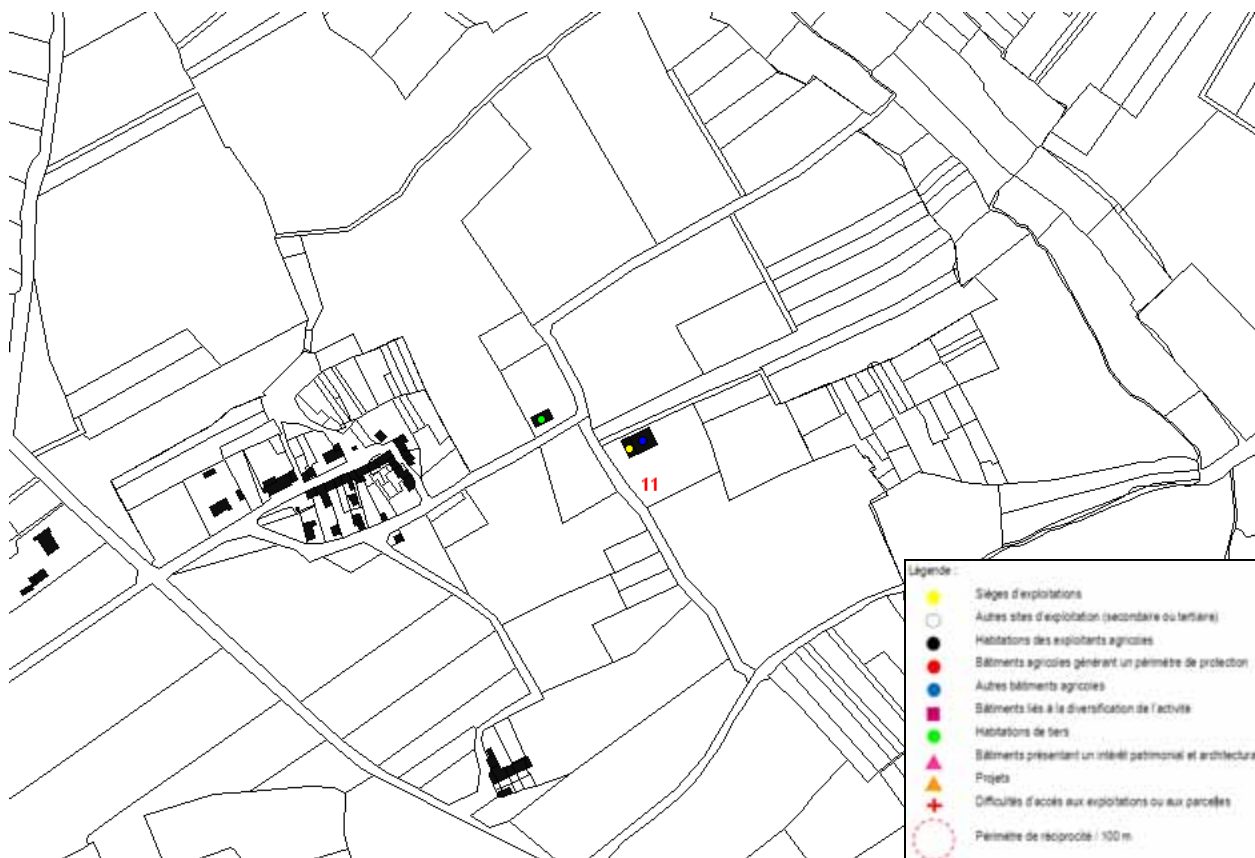


Figure 3i – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 8) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

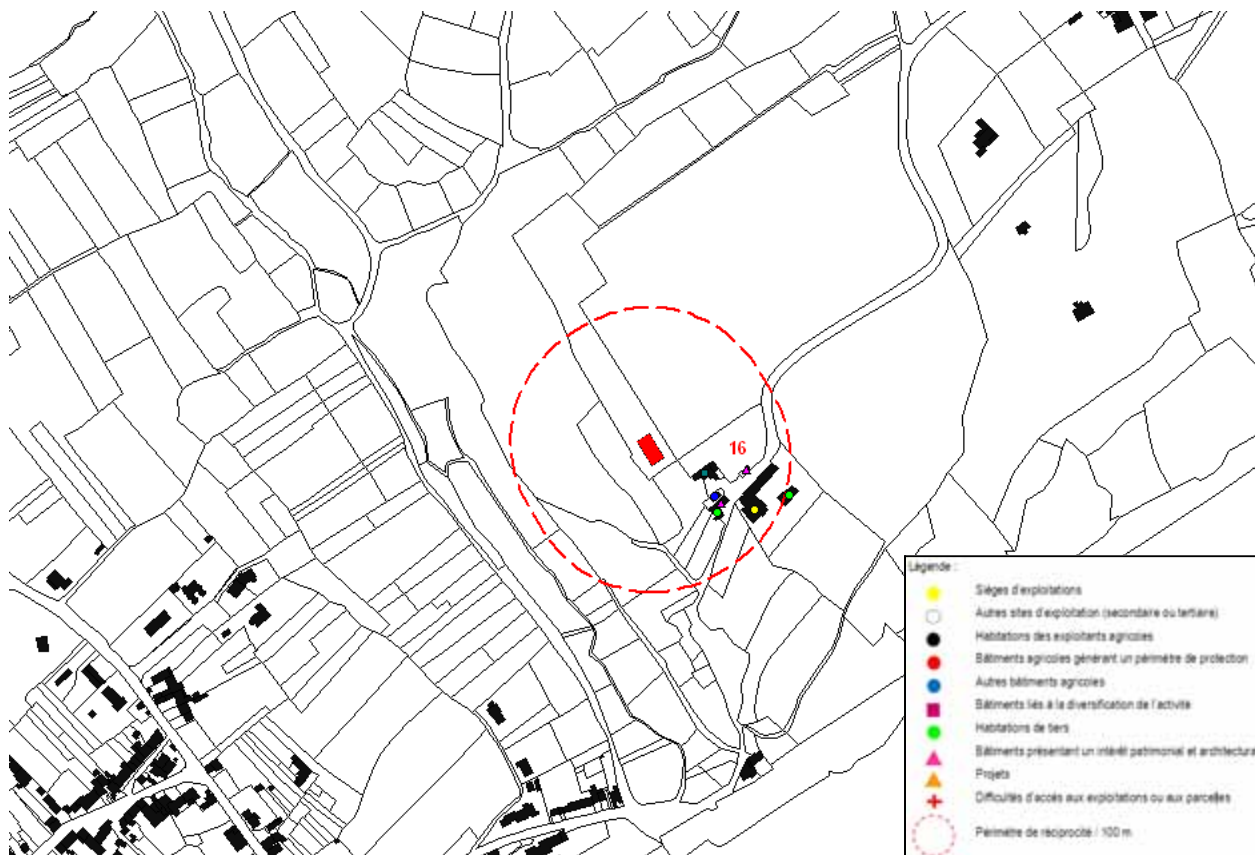


Figure 3j – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 9) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

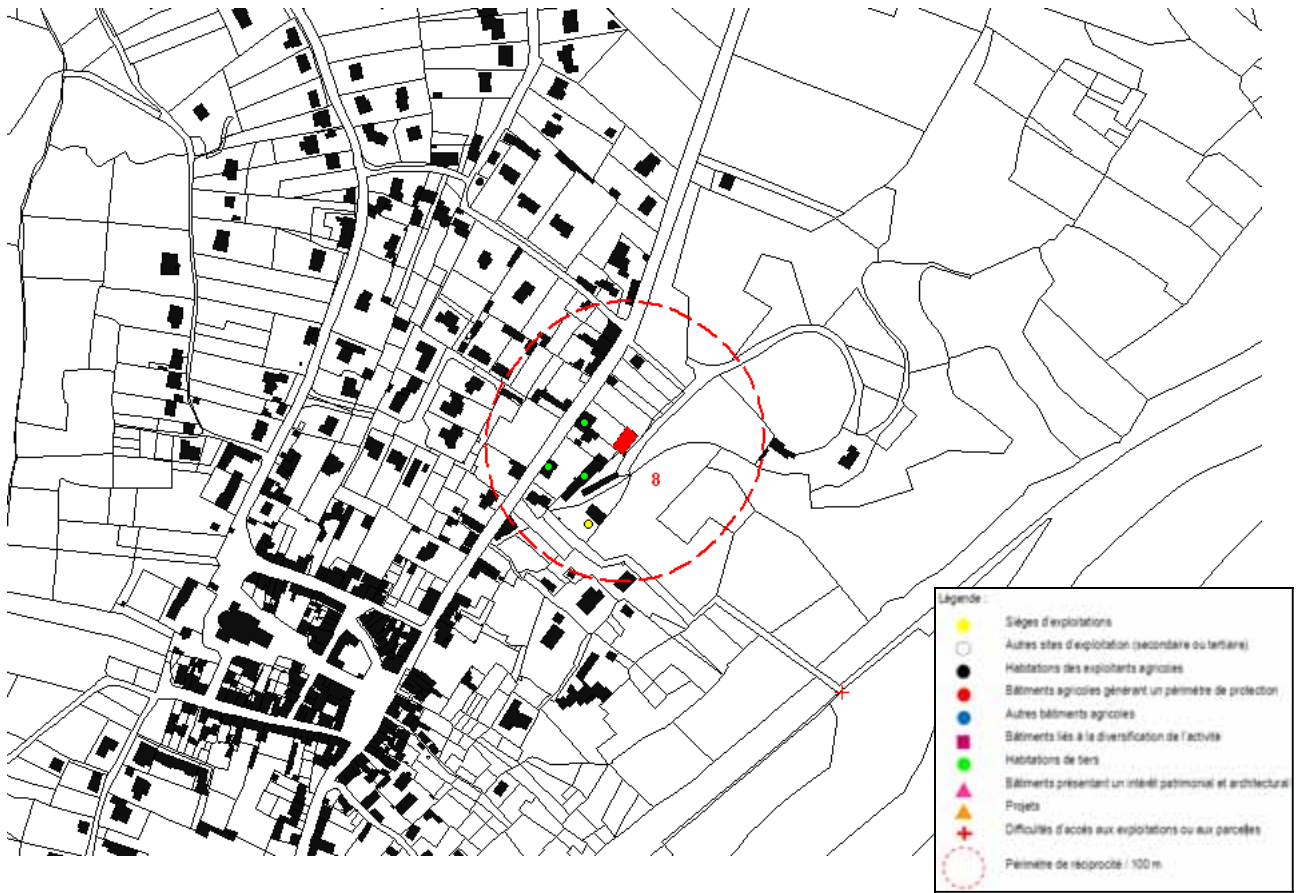


Figure 3k – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 10) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :



Figure 3l – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 11) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :

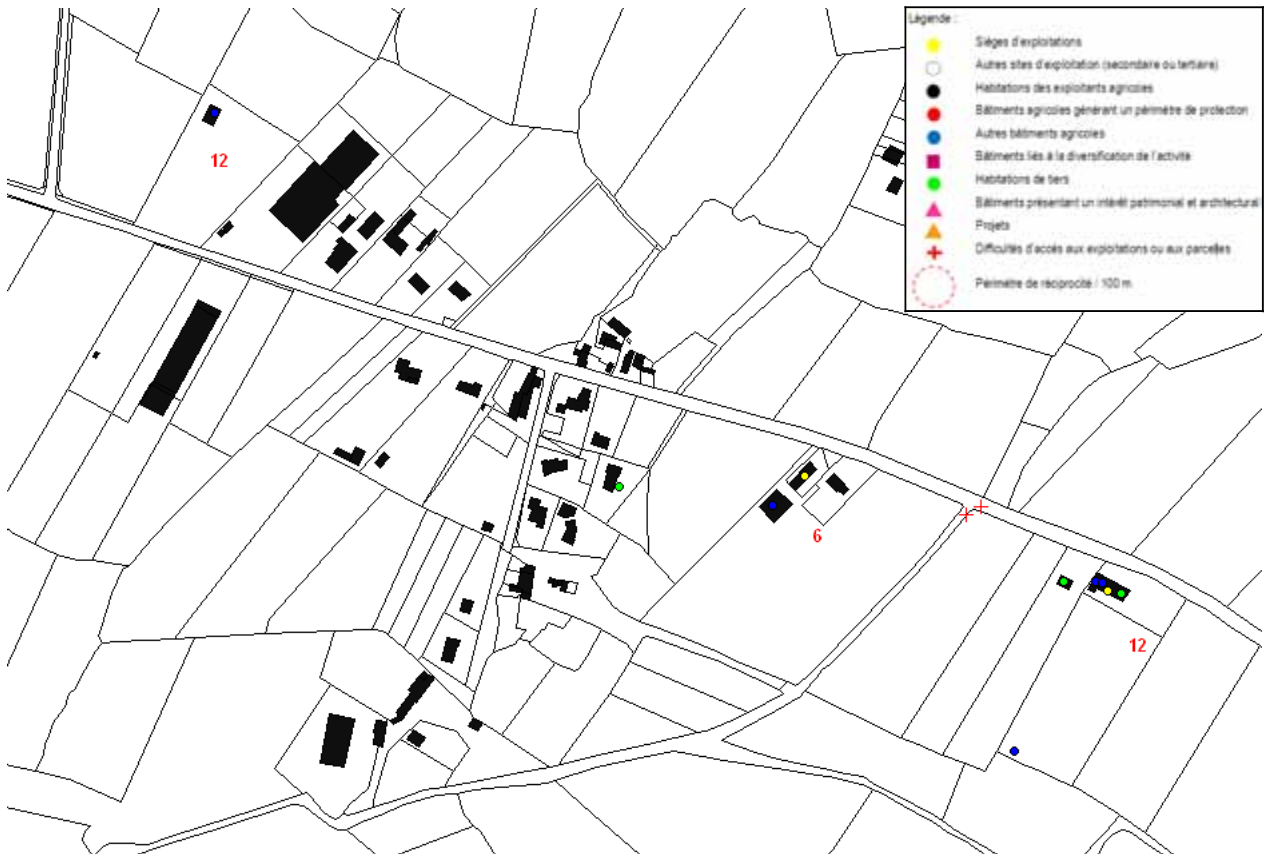
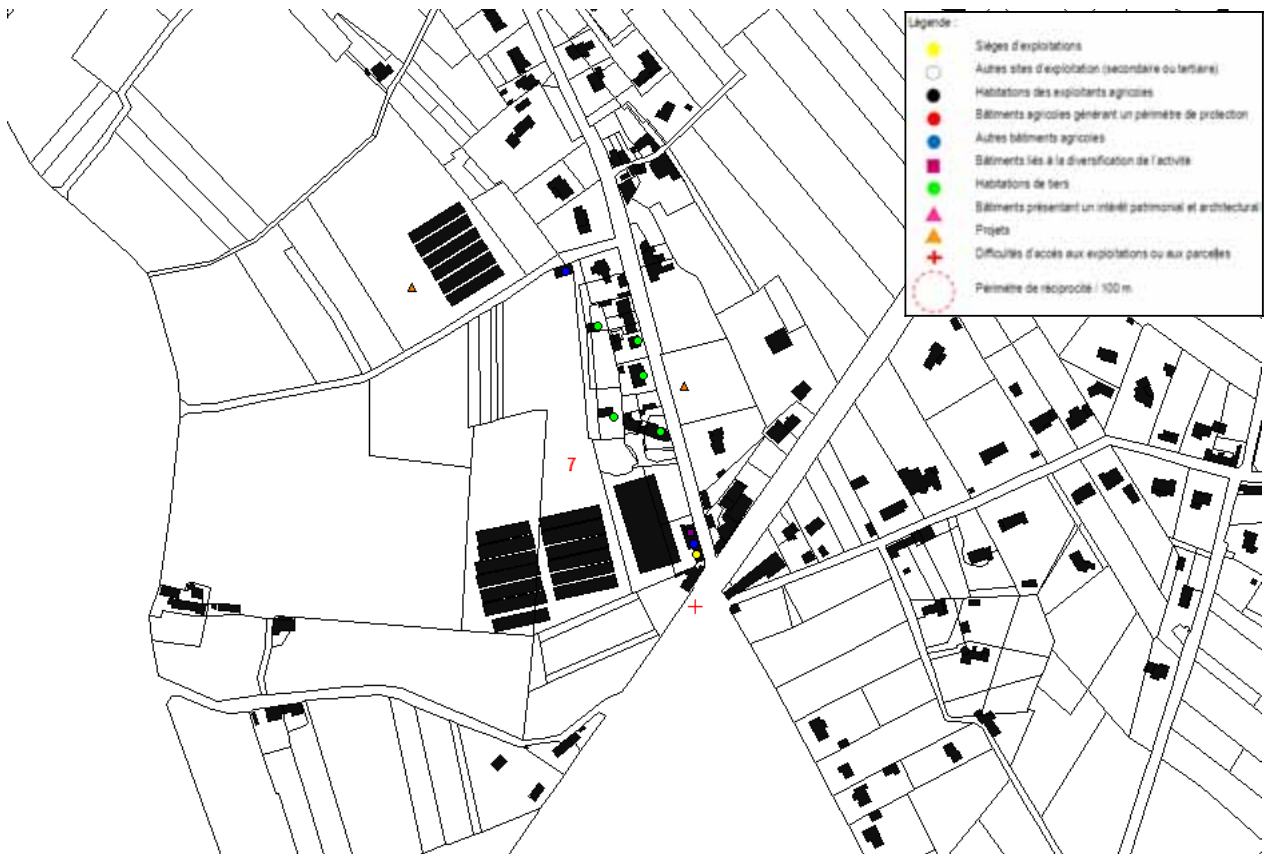


Figure 3m – Carte de synthèse du diagnostic agricole 2012 (Zoom 12) (Source : Enquête agricole / G2C Territoires) :



III . E . LES RISQUES LIES À L'ACTIVITE ET TECHNOLOGIQUES :

La commune du Cellier figure dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs au titre de :

Commune	Inondations relatives aux eaux				tempête"	feu de forêt	Mouvement de terrain		Séisme (zonage)		Risque Industriel			Transport matières dangereuses"
	superficielles		marines				Ef-f	Cav	(1) la	(1)	X X	PPRt	PPI ¹⁴	
	X	PPRI	AZI	X										
Le Cellier	X	⊗	⊗							X			X	

III . E . 1 . LE RISQUE INDUSTRIEL :

Bien que n'étant pas classée Seveso seuil haut, l'usine APLIX, implantée route des Relandières (à hauteur de La Simonnière) représente une source potentielle de danger important (incendie et explosion).

III . E . 2 . LE RISQUE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES :

Le risque transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets, pouvant être associés, sont répertoriés : l'explosion, l'incendie et un dégagement de nuage toxique. Par son caractère diffus, le risque TMD concerne l'ensemble des infrastructures du département.

La commune du Cellier est concernée par ce risque par le passage d'une canalisation importante de transport de gaz et par des voies de communications :

- Des canalisations de transport de gaz
- Du transport routier :
 - l'autoroute A11 ;
 - la RD723 ;
 - la voie ferrée Paris-Nantes.

Dans le cadre d'un arrêté du 4 août 2006, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, le gestionnaire du réseau de transport de gaz a établi une étude de sécurité Le Cellier.

III . E . 3 . LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL :

La commune du Cellier est concernée par le passage d'une canalisation de transport de gaz « Nozay-Le Cellier ».

Les zones de danger suivantes ont été identifiées :

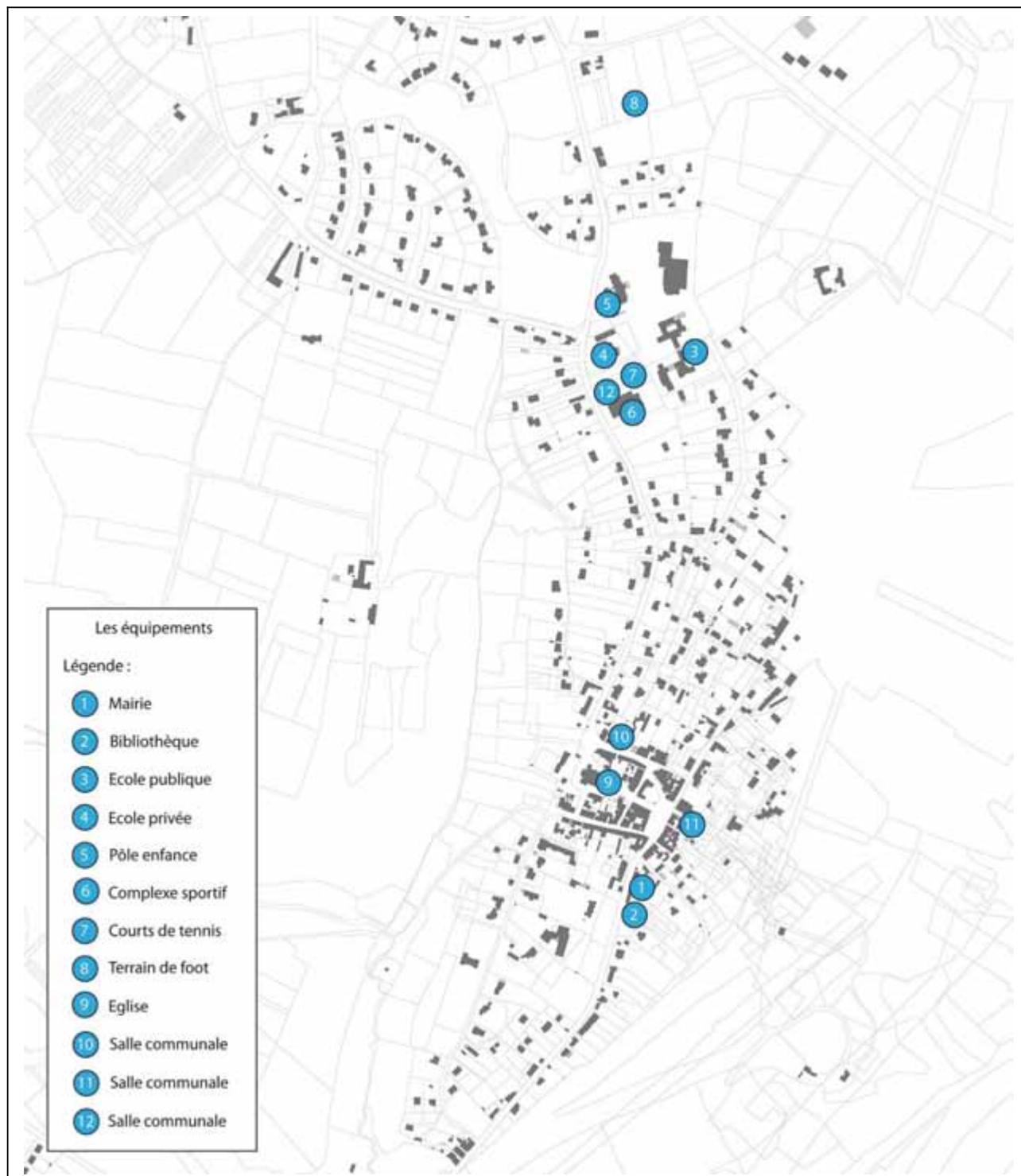
- Une zone de dangers significatifs pour la vie humaine : seuil des effets irréversibles (IRE) cercle de 140 m ;
- Une zone de dangers graves pour la vie humaine : seuil des premiers effets létaux (PEL) cercle de 105 m ;
- Une zone de dangers très graves pour la vie humaine : seuil des effets létaux significatifs (ELS) cercle de 75 m.

III . G . LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES :

La commune du Cellier accueille :

III . G . 1 . LES ÉQUIPEMENTS :

Figure 1 : Les équipements administratifs, cultuels et culturels, scolaires et périscolaires :



1	Mairie	12 rue de Mazères
---	--------	-------------------

2	Bibliothèque	Rue des Mazères
3	Ecole Publique élémentaire et primaire	Rue de Bel air
4	Ecole Privée élémentaire et primaires	Rue de Bel air
5	Pôle enfance	Les Gatières
6	Complexe sportif	Les Lonnières
7	Courts de tennis	Les Gatières
8	Terrain de Football	Les Noues
9	Eglise	Place Saint-Méen
10	Salle communale	Rue de Bel air
11	Salle communale	Rue de Clermont
12	Salle communale	Les Lonnières rue de Bel air

La commune du Cellier dispose de 2 écoles sur son territoire : l'école publique « Les Lonnières » et l'école privée « Saint-Jean de Bosco ».

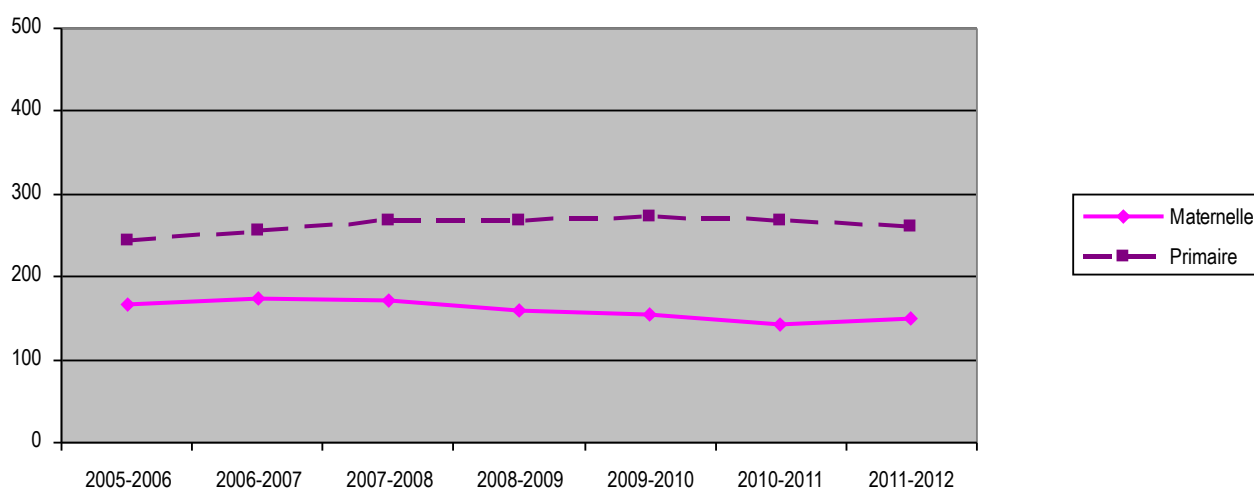
A la rentrée 2011-2012, l'école publique accueillait 267 élèves répartis de la manière suivante :

- 95 enfants en maternelle (3 classes) ;
- 172 enfants en primaire (7 classes).

L'école privée accueillait 143 élèves répartis de la manière suivante :

- 55 enfants en maternelle (2 classes) ;
- 88 enfants en primaire (4 classes).

Figure 2 : Evolution des effectifs scolaires (publics-privés confondus) entre 2005 et 2012 :



En 6^{ème}, les élèves sont orientés vers les collèges de Sainte-Luce-sur-Loire (Collège public de la Reinetière), de Ligné (Collège public ou collège privé Saint-Joseph). En Seconde, les élèves sont orientés vers les lycées d'Ancenis ou de Nantes.

III . G . 2 . LES COMMERCES ET SERVICES :

Figure 3 : Les équipements de services :



13	Halte ferroviaire	
14	Maison de retraite	6 rue des Grands Coteaux
15	Maison médicale	1 allée des Grands Coteaux
16	Pharmacie	31 rue de Clermont
17	La Poste	4 rue Saint-Méen

La maison de retraite « Les Grands Coteaux » (EHPAD) a été créée en 1970 et dispose d'une capacité d'accueil de 60 places. Son déplacement est en cours dans le quartier du Prieuré, au Nord du bourg, dans le prolongement du pôle équipements scolaires et sportifs. Sa capacité d'accueil sera portée à 80 lits + une unité pour personnes désorientées d'une dizaine de lits.

Figure 4 : Les équipements commerciaux :



18	Restaurant - bar	Place du Mémorial
19	Coiffure	Place Saint-Méen
20	Coiffure	Place Saint-Méen
21	Opticien + esthéticienne	7 rue des Mazères
22	Boucherie	1 place Saint-Méen
23	Boulangerie	15 rue de Clermont
24	Epicerie	2 rue Saint-Méen
25	Café + PMU	2 rue de Bel air
26	Fleuriste	1 rue de Bel air
Nr	Restaurant	La Barre Peinte
Nr	Restaurant	La Joie
Nr	Restaurant	Ile Dorelle

Nr : Non représenté

III . G . 3 . LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES :**III . G . 3 . a . Le réseau d'alimentation en eau potable :**

La commune du Cellier appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la région d'Ancenis, responsable de la distribution de l'eau potable sur les 27 communes d son territoire.

L'exploitation est déléguée à la SAUR depuis le 1^{er} janvier 2012, qui a pour charge la production et la distribution de l'eau.

Pour alimenter la commune du Cellier, le syndicat importe de l'eau de Nantes Métropole, eau produite à l'usine de Basse-Goulaine, dont la qualité des eaux brutes captées nécessite un traitement complet avant distribution. Au total, 150 020 m³ d'eau ont été importés pour Le Cellier en 2010, pour 1 408 abonnés.

L'eau de la commune du Cellier est de bonne qualité bactériologique et chimique, répondant aux limites de la réglementation.

Il est à noter que de nombreuses habitations s'alimentent directement par des puits privés.

III . G . 3 . b . Le réseau d'assainissement des eaux usées :

La commune du Cellier est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

La gestion du réseau de collecte des eaux usées est sous contrat d'affermage avec la SAUR. Le contrat date du 1er janvier 2000 et a été établi pour une période de 12 ans.

En 2010, la SAUR a recensé 903 branchements raccordés au 31 décembre, pour un volume annuel d'eau potable consommé assujéti à la redevance d'assainissement de 89 276 m³.

Le réseau de collecte d'assainissement se compose :

- d'un linéaire total de 37 km :
- de 9 postes de refoulement :
- d'une station d'épuration, la station des Mazères :

Figure 5 : Description de la station d'épuration des Mazères (Source : Rapport annuel du délégataire – Service de l'Assainissement, Service 2010, SAUR) :

STEP Les Mazeres Cne LE CELLIER	
Lieu	LE CELLIER
Date de mise en service	2001
Capacité nominale	4350 Eq. Hab
Charge nominale en débit	1200 m ³ /j par nappe haute et temps de pluie
	450 m ³ /j par temps sec
Charge nominale en DBO5	260 kg/j
Charge nominale en DCO	605 kg/j
Nature de l'effluent	Domestique séparatif
Filière eau	Boue activée aération prolongée sans anoxie
Filière boue	Epaississement
Equipement de télésurveillance	OUI
Groupe électrogène	NON
Milieu récepteur	boire du Cellier (Cerny)

Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée conjointement à l'élaboration du présent PLU.

La commune du Cellier dispose :

- d'une station d'épuration par boues activées, la station des Mazères :
- Depuis 2010, de 3 stations d'épuration de proximité, de type lit planté de roseaux :
- la station de la Babonnière (40 EH) ;
 - la station de la Rigaudière (70 EH) ;
 - et la station des Branchères (85 EH).

La répartition de la charge supplémentaire induite par le projet communal vis-à-vis des dispositifs d'assainissement collectif en place respectivement dans le bourg, les villages et les hameaux est estimée de la manière suivante :

- **Le bourg** : 261 logements prévus, raccordés sur la station des Mazères (capacité : 4350 eq.hab > Compatible).
- **Les villages et hameau relais** : 34 logements prévus, dont 3 prévus à la Rigaudière, raccordés à la station de la Rigaudière (capacité : 70 EH > Compatible), 24 à Launay et 7 à Vandel, raccordés à la station des Mazères (capacité : 4350 eq.hab > Compatible).
- **Les autres villages** : 38 logements dont, entre autres, 0 à la Babonnière, et 1 aux Branchères (> compatible).

III . G . 3 . b . Le réseau d'assainissement des eaux pluviales :

La commune du Cellier présente un système de collecte des eaux pluviales composé de fossés et de canalisations.

Au total, 23 km de réseau busé et environ 45 km de fossés ou ruisseaux participant à l'écoulement des débits pluviaux ont été recensés.

Certains dysfonctionnements ponctuels sont constatés : Parmi les problèmes d'inondations et de débordements relevés, certains sont davantage des problèmes d'entretien que des problèmes structurels (obstruction d'ouvrage d'évacuation, fossés d'évacuation encombrés ou non curés, etc.).

Une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisée conjointement à l'élaboration du présent PLU.

III . G . 3 . d . Les déchets :

La collecte des déchets et ordures ménagères du Cellier est assurée par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), qui gère la collecte, la valorisation, l'élimination et le traitement des déchets ménagers et assimilés des 29 communes de la communauté.

La collecte des déchets ménagers du Cellier s'effectue par porte à porte une fois par semaine pour les zones agglomérées et une fois toutes les deux semaines pour les zones rurales. Les déchets sont ensuite enfouis au CET de la Coutume à Mésanger.

Le tonnage global de déchets collectés sur le territoire de la COMPA a baissé en 2010 (- 6% par rapport à 2008 et 2009). Toutefois cette valeur se stabilise autour de 26 700 T. Ainsi le ratio kg/hab/an, se stabilise également atteignant 471 kg par habitant et par an en 2010.

La déchetterie du Bois Harnier, installée sur le territoire communal, a collecté en apport volontaire 5 187 kg de déchets en 2010 soit une baisse importante de 39% par rapport à 2009. Au total la COMPA dispose de 5 déchetteries comptant 45 bennes dont 9 pour Le Cellier. La tendance à la diminution des apports observée sur Le Cellier paraît avoir peu d'incidences à l'échelle intercommunale puisque l'ensemble des déchetteries du Pays d'Ancenis a collecté 53 600 kg de déchets en 2010 soit une hausse de 42% par rapport à 2009.

Il est à noter que la commune est concernée par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA). Le Département s'est vu confié l'élaboration de ce Plan depuis la Loi du 13 août 2004. Ce Plan, révisé et approuvé le 22 juin 2009, met l'accent sur la prévention de la production des déchets (réduction à la source) et la priorité à donner au traitement de ceux-ci sur le territoire départemental afin de réduire les exportations vers les

départements voisins. Les prescriptions du PDEDMA s'imposent aux structures en charge de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

La prévention des déchets a pour objectifs de réduire la production et la toxicité des déchets. Elle se traduit habituellement par trois grandes catégories d'actions :

- la réduction à la source, c'est-à-dire la diminution des déchets des entreprises lors de la fabrication, du transport et de la distribution,
- l'évitement à l'achat, c'est-à-dire la modification des habitudes de consommation pour limiter l'achat de futurs déchets (emballages...),
- l'évitement de l'abandon du produit par l'utilisateur, c'est-à-dire la réparation, la réutilisation, le compostage (matière organique)...

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets ;
- la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

III . G . 3 . e . L'aménagement numérique du territoire :

Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de Loire Atlantique a été approuvé en mars 2012 afin d'éviter le développement de la « fracture numérique » et garantir un accès aux outils de communication numérique à l'ensemble des citoyens et entreprises.

Afin de contribuer à un développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales du document sont :

- d'assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015 ;
- de préparer le passage au Très Haut Débit par le déploiement de quelques plaques Très Haut Débit en fibre optique ;
- d'assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements (fourreaux) nécessaires à la desserte en Très Haut Débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voie fait l'objet de travaux de réfection).

PARTIE 2 :
EXPOSE DU DIAGNOSTIC

I . PREVISIONS ECONOMIQUES & BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Un pôle économique local important à l'échelle du Pays d'Ancenis, qui bénéficie aussi de l'attractivité des pôles d'emploi de Nantes, puis d'Ancenis et de Ligné ;
- Une activité dominée par le secteur tertiaire (transports, commerces et services), par les professions intermédiaires, les ouvriers et les employés ;
- Un nombre d'emplois disponibles sur la commune en hausse, des migrations professionnelles ou « pendulaires » (domicile-travail) en hausse ;
- Une activité agricole, maraichère et viticole puis d'élevage, très présente en termes de superficie et d'exploitations recensées ;
- Un tissu économique dynamique constitués de près de 180 entreprises dont une quarantaine commerciales, et deux zones dédiées aux entreprises et artisans : Bel Air et Les Relandières ;
- Les Relandières : une zone d'activités relevant de la compétence de l'Intercommunalité, concernée par un projet d'extension porté par la COMPA.
- Des demandes d'implantation d'entreprises (PME / PMI dans les secteurs de l'artisanat ou du tertiaire, professions indépendantes, etc.) que la commune ne peut satisfaire en l'absence de disponibilités foncières adaptées ;
- Le secteur de la Joie, concerné par un projet d'aménagement routier : un site attractif pour les entreprises (présence de la RD723 qui offre une accessibilité aisée et un effet « vitrine »), qui n'obère pas l'activité agricole ;
- Aplix et les transports Rabouin : les principaux employeurs de la commune (respectivement 430 et 130 emplois env. en 2011).

Prévisions économiques et besoins répertoriés :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Contribuer à l'articulation et à la complémentarité entre les zones d'emploi communales et intercommunales pour maintenir le dynamisme économique du Cellier sur le territoire du Pays d'Ancenis ;
- Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal en renforçant les capacités d'accueil notamment pour les PME / PMI dans l'artisanat ou le tertiaire ;
- Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole (voir chapitre III) ;
- Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs.

Le SCOT du Pays d'Ancenis, en cours d'élaboration, entend soutenir et assurer le développement de zones d'activités de façon équilibrée sur le territoire. Le PADD du SCOT a identifié la commune du Cellier comme pôle de proximité qui a pour vocation de permettre le développement de l'offre en services et équipements, en activités commerciales et artisanales de proximité. Il s'agit plus particulièrement :

- De renforcer les zones d'activités économiques stratégiques (ZAE), auxquelles appartient notamment la ZA des Relandières concernée par un projet d'extension porté par la COMPA, en soutenant leur développement afin de permettre l'accès à l'emploi à l'échelle des bassins de vie ;
- D'équilibrer l'offre en zones d'activités économiques : En ce sens, la commune a identifié que le positionnement différencié du projet de ZA de la Joie pourrait contribuer à l'amélioration de la complémentarité entre les zones d'activités existantes (Relandières, Bel-Air) et projetées (La Joie).
- D'encourager la création ou l'extension de zones d'activités nouvelles et la requalification de parcs d'activités : En ce sens, le projet de ZA de la Joie permet de conforter l'activité des deux restaurants routiers existants, situés à proximité immédiate du projet, de favoriser leur intégration fonctionnelle (desserte, sécurité) et urbaine (traitement urbain et paysager).

- De renforcer le secteur dit « domestique », nécessitant un maillage de zones d'activités de proximité : Ainsi, le projet de ZA de la Joie permet de répondre aux demandes actuellement enregistrées par la commune (PME / PMI dans les secteurs de l'artisanat ou du tertiaire, professions indépendantes, etc.) auxquelles elle ne peut répondre favorablement en l'absence de disponibilités foncières adaptées.

II . PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES & BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Une croissance démographique constante depuis la fin des années 1960, mais en ralentissement (taux de variation annuel de 0,5% entre 1999 et 2008), fortement dépendante de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants ;
- Un vieillissement de la population communale (indice de jeunesse de 1,41 en 2008) et un desserrement des familles (taille moyenne des foyers de 2,61 en 2008), moins marqués toutefois que les tendances nationales ;
- Un parc de logements en hausse constante depuis la fin des années 1960 > Un rythme de construction neuve de 18 logements par an sur la dernière décennie ;
- Un taux de vacance légèrement inférieur à 5% qui témoigne encore d'une certaine fluidité des parcours résidentiels, mais dont il faut anticiper une éventuelle baisse, signe de tension à venir sur le marché du logement ;
- Un parc de logements peu diversifié, dominé par la maison individuelle, les propriétaires et les grands logements qui contraignent peu à peu la mobilité résidentielle ; ;
- Une taille moyenne des foyers en diminution et une taille moyenne des logements en augmentation > Une sous-occupation des logements.
- Des opérations d'habitat récentes qui renforcent peu à peu le parc en petits logements, logements locatifs ou en primo-accession, et aidés par l'Etat, mais encore insuffisants pour répondre à la demande ;
- Depuis plusieurs décennies, une forte pression foncière pour la construction individuelle, notamment dans les villages et les hameaux, au détriment du bourg ;

Prévisions démographiques et besoins répertoriés :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Assurer le dynamisme démographique et renforcer le rythme de construction neuve sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements. Il s'agit en particulier :
 - De renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;
 - De tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc ancien souvent constitué de grands logements ;
 - De favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;
 - De permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun.

Le PADD du SCOT du Pays d'Ancenis, en cours d'élaboration, a identifié la commune du Cellier comme pôle de proximité, dont la vocation est de diversifier l'offre en logements et de promouvoir des formes urbaines économes en espace et énergie. Son ambition est de maîtriser la croissance démographique, en adéquation avec les capacités d'accueil du Pays d'Ancenis et le maintien des équilibres sociaux, économiques et environnementaux.

Plus particulièrement, le SCOT envisage d'adapter les perspectives démographiques en fonction des pôles d'influence. Ainsi, la maîtrise de la croissance démographique de l'Ouest du Pays d'Ancenis, dans lequel s'inscrit la commune du Cellier, ayant connu un développement périurbain récent sous influence de la métropole nantaise, est mise en évidence.

Il est néanmoins important de rappeler que les aléas réglementaires rencontrés par la commune lors de l'élaboration de son précédent Plan Local d'Urbanisme (annulé en 2008) et le retour au Plan d'Occupation des Sols (datant de 1994) ne lui a pas permis de profiter pleinement de l'attractivité métropolitaine en l'absence de projet urbain pouvant accompagner les ambitions communales et de disponibilités foncières adaptées (constructibilité soumise à un minima

parcellaire = prix du foncier inadapté au marché, etc.).

Ainsi la commune s'est trouvée en partie « privée » en partie de cette attractivité dont elle aurait pu profiter.

Le SCOT fixe comme objectif :

- La diversification de l'offre en logements en renforçant la part des petits logements, du logement locatif et en accession abordable mais aussi, par le biais du renouvellement urbain et de la densification urbaine, la diversification des formes urbaines (habitat intermédiaire, petits collectifs, lots libres de petite taille, etc.) ;
- L'amélioration du parc ancien en revalorisant les bourgs notamment, par le biais de réhabilitation de bâtiments vacants, de diversification de l'offre en faveur de publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, etc.), projets qui peuvent être portés par la collectivité.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat 2013-2019 précise les orientations du territoire, tant à l'échelle du Pays d'Ancenis que de la commune. Le scénario de développement retenu par le PLH est le suivant :

- Un rythme de construction neuve soutenu, de 400 logements par an, soit 2400 logements sur 6 ans ;
- Un desserrement des ménages qui se poursuit à 2,37 personnes par foyer en 2019 (besoin de 145 logements /an) ;
- Une réduction de la vacance à 10 logements par an sur la durée du PLH ;
- Une croissance démographique de 1,0% par an soit un besoin de 245 logements par an pour la COMPA.

La commune du Cellier a également été identifiée par le PLH comme pôle de proximité, dont le rôle est d'accueillir la nouvelle offre de logements à proximité des zones d'emplois, de commerces, de services ou de transport. L'objectif est de renforcer les bourgs via des opérations de renouvellement urbain et/ou des opérations nouvelles en continuité de l'urbanisation existante.

Pour le Cellier, l'objectif de construction neuve est défini à **20 logements par an** (soit 120 log. en 6 ans).

Par ailleurs, le PLH propose de répartir la production neuve annuelle de 400 logements comme suit :

- 50 logements en locatif abordable (12,5%) ;
- 50 logements en locatif privé (12,5%) ;
- 300 logements en accession à la propriété (75,0%).

Pour le Cellier, l'objectif de production en logements locatifs aidés est de **4,2 logements par an** (soit 25 log. en 6 ans)

Dans ce cadre, la commune du Cellier s'est fixé les objectifs suivants :

- Prévoir une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles :
 - Avec un taux de variation annuel de **1,2 %**, la commune pourrait atteindre **4 400 habitants** d'ici 2025 (soit une croissance de **800 habitants** par rapport au *RGP 2008*) ;
 - Avec une taille moyenne des foyers de **2,40**, le nombre de logements nécessaire à l'accueil de cette population serait estimé à **330 logements environ** pour la période 2008-2025 (soit un rythme de construction de **20 log./an**).
 - Le projet communal affiné et arrêté répartit ces logements de la manière suivante :
 - **28 logements en renouvellement urbain**, dans le bourg (8%) ;
 - **105 logements en optimisation du tissu urbain existant**, dans le bourg et dans les villages (32%) ;
 - **198 logements en extension de l'urbanisation**, en continuité de l'existant, dans le bourg (60%) ;
 - Soit un total de **331 logements**.
 - Un objectif moyen de **20% de logements sociaux** est retenu pour les nouvelles opérations d'aménagement, publiques ou privées, de cinq logements et plus ;
 - Pour atteindre ces objectifs, la densification des programmes sera encouragée : Une densité minimale de **20 logements à l'hectare** en moyenne est retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement.

III . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SURFACES AGRICOLES ET DE DEVELOPPEMENT FORESTIER

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Une activité agricole, maraichère et viticole puis d'élevage, très présente en termes de superficie et d'exploitations recensées ;
- Des exploitations viticoles concernées par un classement en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ;
- Une activité liée à l'exploitation du bois sur le territoire concernée par :
 - Des plans simples de gestion agréés en vigueur représentant 188 ha sur la commune ;
 - Des boisements aidés de 1996 à 2010 représentant 17 ha sur la commune ;
 - Un aménagement forestier approuvé par arrêté du Préfet de Région pour la période 2009-2023, concernant la forêt du Cellier, soit 131 ha.
- Des boisements, occupant une partie importante du territoire, au Nord de l'A11, le long des coulées et sur les contreforts de la Loire, faisant l'objet d'inventaires au titre de Natura 2000 et de ZNIEFF mais aussi d'une exploitation forestière.

Besoins répertoriés :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole et viticole :
 - En tenant compte des périmètres de réciprocité induits par les bâtiments d'élevage et leurs annexes, notamment vis à vis de la présence de tiers ;
 - En veillant à l'utilisation économe des espaces et à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et viticoles.
- Assurer la pérennité des boisements faisant l'objet d'inventaires au titre de Natura 2000 et de ZNIEFF, et de l'activité forestière en général.

La commune s'inscrit dans les orientations développées par le PADD du SCOT en cours d'élaboration en faveur du maintien d'une agriculture performante et pérenne. Le SCOT souhaite mettre en place les conditions favorables à la valorisation de la production agricole et la protection de son capital foncier et paysager. Le SCOT s'est fixé pour objectif :

- De valoriser les productions du territoire, en affirmant la place que cette activité occupe dans l'économie locale, et notamment d'encourager le développement d'une agriculture de proximité ;
- De préserver les outils de production agricole afin qu'ils restent compétitifs et diversifiés en encourageant la diversification de l'activité ;
- De soutenir les emplois en amont et en aval de la filière, notamment en lien avec le débouché agroalimentaire ;
- De préserver l'élevage (notamment bovin) et ses interactions avec l'économie locale et les paysages induits.

Par ailleurs, il s'agit de préserver l'espace agricole nécessaire au fonctionnement des exploitations et au maintien des paysages qu'il compose. Selon le SCOT, les espaces agricoles ne doivent plus être perçus comme des réserves potentielles pour l'urbanisation. Une lisibilité sur le foncier agricole doit être proposée aux exploitants agricoles.

Il est ainsi préconisé de maintenir les espaces agricoles sur tout le territoire, de mettre en place une politique foncière en lien avec l'agriculture et de protéger les espaces agricoles pérennes.

C'est dans ce cadre que la commune du Cellier a décidé l'élaboration d'un diagnostic agricole (voir P1.Chp.III.D) sur l'ensemble de son territoire, en partenariat avec les exploitants agricoles, la Chambre d'Agriculture et la DDTM. Ce diagnostic a permis en outre d'évaluer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitation et de prendre en compte leur situation « au cas par cas » pour l'élaboration d'un règlement graphique et littéral pertinent et adapté, sur le long terme.

IV . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Un développement communal principalement supporté au cours de la dernière décennie par les villages et les hameaux, au dépend du bourg, avec :
 - Des coupures physiques (topographie) et fonctionnelles (A11, RD723, voie ferrée) qui compartimentent le territoire et contraignent son fonctionnement, créant des îlots déconnectés du centre-bourg ;
 - Le Nord du territoire (1/3 de la superficie communale) coupé par l'A11 se tourne préférentiellement vers Saint-Mars du Désert, Ligné ou Couffé pour accéder aux équipements et services et ne « vit » pas sur le Cellier ;
 - Le bourg du Cellier : 900 habitants, soit 25% de la population communale avec une impression de « délaissement » des habitants vivant dans les villages situés au Nord de la RD723 ou de part et d'autres des « coulées » qui se sentent éloignés du bourg et des équipements et services qu'il propose, mais aussi de l'animation locale ;
 - Une volonté communale de réinjecter des éléments de vie locale et de socialité sur les secteurs ressentis comme désertés par la population : micro-équipements et services de proximité (maisons de villages pour les associations ou animations, local pour vente directe des producteurs locaux, etc.) associés à la requalification d'espaces publics.
- Une consommation foncière importante sur les 10 dernières années : 22,0 ha consommés pour l'habitat, soit près de 2 ha par an, pour une densité de 4 log./ha ;
- Des formes urbaines consommatrices d'espaces en lien avec la réglementation du précédent document d'urbanisme (constructibilité soumise à un minima parcellaire de 1000 à 1500 m²) ;
- Des projets à prendre en compte :
 - **En renouvellement urbain** dans le cadre des zones UB existantes au POS mis en révision :
 - Projet de requalification de l'ancienne maison de retraite en centre-bourg (relocalisation au Prieuré) ;
 - Projet de requalification de l'ancienne mairie en centre-bourg (relocalisation rue de Bel Air) ;
 - **En extension de l'urbanisation, projet de :**
 - Zone à urbaniser à vocation d'habitat du Prieuré ;
 - Zone à urbaniser à vocation d'habitat des Gattières ;
 - Zone à urbaniser à vocation économique des Relandières ;
 - Zone à urbaniser à vocation économique de la Joie, porté par la COMPA.
- Une commune qui dispose de disponibilités foncières au cœur des zones agglomérées, tant dans les villages que dans le bourg et qui ont été évaluées ;
- Des possibilités d'extension encadrées par les contraintes environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, topographie encaissée, risque inondation, etc.) ou routières (A11, RD723, voie ferrée).

Besoins répertoriés :

Le PADD du SCOT en cours d'élaboration entend que le développement urbain du Pays d'Ancenis s'appuie sur une « organisation multipolaire » identifiant :

- Des pôles d'équilibres (principal / secondaires / émergents) ;
- Des pôles de proximité, dont Le Cellier ;
- Des bourgs.

Dans le cadre de son projet urbain, la commune du Cellier a également défini une stratégie territoriale lui permettant de rationaliser et d'équilibrer son projet de développement. Cette stratégie s'appuie :

- Sur le bourg en priorité ;
- Sur les 2 villages et le hameau « relais » du territoire : Launay, Vandel et La Rigaudière ;
- Sur les autres villages constituant des zones agglomérées ;
- Sur les autres hameaux et écarts du territoire.

Le bourg a pour vocation d'accueillir en priorité le développement de l'habitat, des commerces, des équipements et services de la commune. Il constitue également le « point d'accroche » du projet d'amélioration de la circulation et des transports.

La stratégie communale autour des **villages et hameau « relais »** est :

- De mieux définir l'enveloppe urbaine préexistante et, le cas échéant, de l'harmoniser pour favoriser la constitution d'un tissu urbain cohérent, notamment au regard des noyaux historiques / patrimoniaux à préserver ;
- D'autoriser, de manière ponctuelle, la construction neuve sur des parcelles interstitielles libres au sein du tissu urbain constitué (utilisation des « dents creuses » et densification), pour l'accueil de micro-équipements et services mais aussi d'habitat permettant de faire « vivre » ces derniers et ainsi consolider leur vocation ;
- De favoriser une implantation des constructions cohérente avec la physionomie des villages traditionnels Cellaériens, en favorisant notamment les alignements sur rue par le biais d'une bande de constructibilité définie au règlement littéral, qui réduit les capacités de construction sur ces secteurs.

Les autres villages n'ont pas vocation à se développer. Ils seront préservés dans leurs limites actuelles bien que la construction en « dents creuses », la réhabilitation, l'extension ou l'adaptation modérée de l'existant soient autorisées.

Les autres hameaux et écarts n'ont pas vocation à se développer. Ils seront préservés dans leurs limites actuelles bien que la réhabilitation, l'extension ou l'adaptation modérée de l'existant soient autorisées.

C'est également autour de cette stratégie territoriale que le SCOT développe l'ambition de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces, le SCOT affiche une orientation qui consiste à optimiser le développement urbain, tant résidentiel qu'économique par le biais des leviers suivants :

- La densification et la requalification des espaces résidentiels et économiques, grâce au comblement des « dents creuses » et à la mutualisation des espaces ;
- La promotion de nouvelles pratiques en urbanisme, privilégiant des formes urbaines économes en espaces, en ressources et respectueuses de l'environnement.

Il s'agit donc :

- De privilégier le renouvellement urbain comme préalable aux extensions urbaines.
- De fixer des objectifs en termes de consommation d'espace et de densité :
 - Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare est fixée pour l'ensemble du Pays d'Ancenis ;
- D'intensifier l'urbanisation autour des gares et des centralités ;

Suivant ce cadre, la commune du Cellier s'est fixé les objectifs suivants :

- Favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain :
 - Un objectif de consommation d'espace d'une quinzaine d'hectares pour la prochaine décennie est retenu pour l'habitat, répondant à **une réduction de 30%** de cette consommation par rapport à la dernière décennie ;
- Encourager la densification des programmes : Une densité minimale de **20 logements à l'hectare** en moyenne, adaptée selon les projets, est retenue pour toute nouvelle opération d'aménagement ;
- Favoriser la valorisation des espaces interstitiels et non bâtis au cœur du tissu déjà urbanisé (utilisation des « dents creuses ») et poursuivre la réalisation des opérations de renouvellement urbain déjà engagées, qui représentent **40% du programme de développement communal** ;
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc.

V . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Un territoire au relief accidenté sur les contreforts de la Loire marqué par la présence d'un vaste plateau au Nord et des falaises et coteaux abrupts au Sud ;
- Un territoire empreint de la présence du fleuve : un réseau hydrographique dense reposant sur la Loire et ses affluents, mais aussi sur de nombreuses zones humides ;
- Un territoire à l'interface de deux unités paysagères : la Loire des promontoires et les contreforts du Pays d'Ancenis, introduisant des paysages contrastés (entre plateau agricole bocager et vallées boisées anthropisées) ;
- Un site d'exception au cœur de quatre entités paysagères distinctes : le plateau agricole bocager et forestier, la vallée de la Loire et sa topographie « chahutée » et les secteurs urbanisés ;
- Un site d'exception sur les bords de Loire offrant des échappées visuelles nombreuses et remarquables sur le fleuve, les prairies humides de fond de vallée, les coteaux rocheux et les silhouettes des « Folies » ;
- Des prescriptions à respecter en matière de gestion et de protection des espaces naturels remarquables (exemple : DTA, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés et inscrits, zones humides) ;
- Des contraintes environnementales : risque d'inondation (PPRNI), mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles ;

Besoins répertoriés :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune afin de renforcer l'identité ligérienne du Cellier ;
- Protéger les espaces naturels et les ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique ;
- Mettre en cohérence les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue ;
- Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans une composition paysagère cohérente ;
- Pérenniser l'espace agricole et viticole tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux ;
- Ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas inondation, mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles.

La commune s'inscrit dans les orientations développées par le PADD du SCOT en cours d'élaboration en faveur de la protection et de la mise en valeur du paysage et du patrimoine local, de la protection de la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue. Le SCOT affiche les objectifs suivants :

- Respecter les grandes composantes naturelles du paysage et la mise en valeur des paysages ligériens emblématiques ;
- Porter une attention particulière aux entrées de ville et aux lisières d'urbanisation, notamment aux abords des principaux axes de communication telle la RD723 et de zones d'activités ;
- Préserver et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et améliorer les continuités écologiques (maillage bocagers, zones humides, etc.).

C'est dans ce cadre que la commune a pris en compte l'ensemble des continuités écologiques identifiées au travers des inventaires naturalistes (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés et inscrits), mais aussi l'inventaire des zones humides réalisé par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvé par le Conseil Communautaire. Elle a par ailleurs procédé au recensement des haies, alignements plantés et arbres isolés remarquables constituant le maillage bocager du territoire. Ce diagnostic a permis in fine d'identifier l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et de traduire les mesures en faveur de sa préservation dans règlement graphique et littéral approprié.

VI . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Un patrimoine historique et bâti traditionnel d'exception (exemple : Monuments Historiques, sites classés et inscrits, habitat ancien traditionnel, patrimoine vernaculaire) tant dans le bourg que dans les villages et les hameaux ;
- Une trame bocagère et forestière dense contribuant à l'intégration paysagère du bâti et à sa confidentialité depuis les vues lointaines ;
- Une composition urbaine traditionnelle préservée et d'intérêt, notamment en cœur de bourg et de village, participant à la qualité du cadre de vie de la commune et à son attrait ;
- Une forte dynamique de restauration du bâti rural traditionnel à des fins résidentielles ;
- Un habitat récent parfois en rupture avec l'harmonie architecturale et paysagère traditionnelle ;

Besoins répertoriés :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Assurer la pérennité et la continuité de la trame bocagère et forestière qui encadre le bâti ;
- Préserver et améliorer le cadre de vie, renforcer l'identité à la fois rurale et résidentielle, de la commune ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé.

La commune s'inscrit dans les orientations développées par le PADD du SCOT en cours d'élaboration qui affirme l'objectif de préservation du patrimoine bâti, et notamment le patrimoine du quotidien tout en permettant son évolution et sa transformation.

En ce sens, l'identification par la commune du bâti d'intérêt patrimonial et architectural faisant l'objet d'un Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales répond à cet objectif.

VII . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Un fonctionnement urbain marqué par quatre « coupures » : L'A11, la RD723, la voie ferrée et la Loire, axes de communication majeurs pour la commune mais également principales césures territoriales ;
- Une position stratégique le long de la RD723 Nantes-Ancenis (connexion A11 Paris-Nantes-Brest) et de la voie SNCF (TER Angers-Nantes) qui assurent le maillage Est-Ouest de la commune ;
- Trois axes importants assurant le maillage Nord-Sud du territoire : la RD68/RD268, la RD84 et la route des Relandières ;
- Une trame viaire peu hiérarchisée et peu maillée entre voies communales et voies rurales, polarisée sur le bourg et les nœuds routiers importants ;
- Des entrées de villes et de villages peu mises en valeur malgré les aménagements et les paysagements réalisés notamment sur la RD723 ;
- Des difficultés liées au trafic et aux franchissements notamment sur la RD723, mais des points d'insécurité en voie de résorption (intervention progressive du Conseil Général et de la commune pour fermer les accès directs sur la RD723) ;
- Des cheminements (itinéraires de promenades et de randonnées) et des liaisons douces (pistes cyclables, sentes piétonnes) existants mais discontinus.

Besoins répertoriés :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (vitesse excessive, nuisances sonores, pollutions, insécurité pour les piétons, manque de convivialité, etc.) ;
- Renforcer l'intermodalité entre transports en commun (train, bus) et individuels (covoiturage) dans une logique d'intercommunalité ;
- Renforcer les itinéraires de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune, notamment en tant que lien fonctionnel (ex : rabattement vers la gare, vers les parkings de covoiturage, etc.) mais aussi en faveur de la promotion touristique.

Le PADD du SCOT en cours d'élaboration entend que le développement urbain du Pays d'Ancenis s'appuie sur un « organisation multipolaire » identifiant la commune du Cellier comme pôle de proximité, mais aussi en raison de la présence d'une gare TER, comme support de mobilités intercommunales.

L'un des objectifs du SCOT est de connecter et de mettre en réseau le territoire, et notamment :

- D'assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins, en s'appuyant sur les infrastructures majeures, dont l'A11 et la RD723 ;
- De développer le réseau des communications électroniques dans les centralités et les pôles d'emplois ainsi que dans les zones d'activités stratégiques existantes telles que les Relandières ou futures telle que La Joie ;
- S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et les transports collectifs : renforcement de l'accessibilité à la gare du Cellier, renforcement du réseau de TC (bus, lignes « haut niveau de service » vers Nantes, etc.) ;
- S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternative adaptées au contexte du Pays d'Ancenis : covoiturage, parking-relais, etc.

Il s'agit également d'articuler l'offre de mobilité et le développement urbain, notamment :

- Le développement des pôles qui bénéficient d'une offre en transport collectif existante ou potentielle ;
- Le développement de systèmes alternatifs adaptés au milieu rural (transport à la demande, auto-partage, etc.) ;
- La limitation du recours à la voiture pour les déplacements quotidiens en favorisant les modes doux de proximité ;
- La recherche d'un territoire des courtes distances.

En ce sens, la commune du Cellier a identifié l'ensemble des points stratégiques supports de mobilité communale et intercommunale (gare, parkings de covoiturage, villages et hameau « relais », etc.) susceptibles de porter la stratégie communale en faveur d'un plan de circulation hiérarchisé, cohérent et adapté à tous les usagers et toutes les pratiques.

VIII . BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Rappel du diagnostic et des enjeux :

- Un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant, en relation avec le dynamisme communal :
 - Un pôle Mairie-Médiathèque en projet ;
 - Un établissement pour personnes âgées dépendantes en construction ;
 - Un pôle scolaire et périscolaire
 - Des équipements associatifs, sportifs et de loisirs, etc.
- Des commerces diversifiés, situés dans le cœur de bourg ;
- Une station d'épuration dont les capacités peuvent subvenir aux effluents d'une population de 4 350 eq.habitants. Depuis 2010, 3 stations d'épuration de proximité, de type lit planté de roseaux :
 - la station de la Babonnière (40 EH) ;
 - la station de la Rigaudière (70 EH) ;
 - et la station des Branchères (85 EH).

Objectifs :

Dans le cadre du diagnostic, la commune a identifié les besoins suivants :

- Renforcer la centralité du cœur de bourg : adapter le niveau d'équipement et de service aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre intercommunal ;
- Renforcer le maillage des équipements publics et services de proximité dans les villages et hameau « relais » facteurs de vie locale et de socialité.

La commune s'inscrit dans les orientations développées par le PADD du SCOT en cours d'élaboration qui affiche l'objectif d'anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif et notamment :

- Les équipements d'accueil de la petite enfance et de la jeunesse ;
- Les équipements relatifs à la santé et dédiés au 3^{ème} âge ;
- Les équipements culturels et sportifs.

Les projets en cours développés par la commune tels que la construction du nouveau pôle Mairie-Médiathèque, la relocalisation et l'extension de l'EHPAD, la requalification des espaces publics dans les villages et hameau « reli » contribuent dorénavant et déjà à répondre à ces objectifs.

PARTIE 3 :
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

I . A . TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX AU REGARD DES PREVISIONS ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT, AINSI QUE DES BESOINS REPERTORIES :

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.

Suivant ces orientations, le projet communal du Cellier se décline en 7 axes stratégiques :

AXE 1 : PROTÉGER LES PAYSAGES ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

AXE 2 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

AXE 3 : FAVORISER LA DIVERSITÉ ET LA MIXITÉ DE L'HABITAT DANS UN BOURG CONFORTÉ

**AXE 4 : AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU BOURG ET DES VILLAGES,
CONFORTER / PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VITICOLE**

AXE 5 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE

AXE 6 : SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

AXE 7 : PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Chacun de ces axes fait écho aux thématiques développées dans l'exposé du diagnostic traduites de manière littérales dans le PADD.

Le tableau suivant présente, pour chaque thématique, les objectifs poursuivis par la commune mis en perspectives en fonction des besoins et enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic territorial et la manière dont ces objectifs ont été traduits en termes d'orientations générales au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX & BESOINS	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	AFFIRMER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	Contribuer à l'articulation et à la complémentarité entre les zones d'emploi communales et intercommunales pour maintenir le dynamisme économique du Cellier sur le territoire du Pays d'Ancenis	1. Conforter les zones d'activités existantes participant au réseau des zones d'activités communautaires : <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activités des Relandières ; - La zone d'activités de Bel-Air ; 2. Encourager le développement de l'économie numérique et des communications électroniques, notamment à l'échelle intercommunale ;
		Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal en renforçant les capacités d'accueil notamment pour les PME / PMI dans l'artisanat et le tertiaire	3. Offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat, en complément des zones d'activités communales ; 4. Permettre la création de zones d'activités nouvelles, participant au réseau des zones d'activités communautaires : <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activités de la Joie.
		Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole	5. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances ; 6. Permettre l'adaptation ou le changement d'affectation des bâtiments d'exploitation agricole d'intérêt architectural notamment en cas de cessation d'activité, lorsqu'aucune reprise à des fins économiques n'est envisagée ; 7. Permettre la réalisation de projets de diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme ou la production d'énergies renouvelables, autoriser la pratique d'une pluriactivité. 8. Favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables notamment par le biais du projet de grand éolien et la création d'une chaudière filière bois locale (valorisation du bocage) alimentant notamment les équipements publics.
DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE & EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	CONFORTER LE BOURG EN TANT QUE PÔLE D'HABITAT, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES	Conforter le dynamisme démographique et maintenir le rythme de construction neuve sur la commune afin d'assurer le renouvellement de la population et du parc de logements	9. Renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ; 10. Tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc ancien souvent constitué de grands logements ; 11. Favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;

THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX & BESOINS	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE & EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	CONFORTER LE BOURG EN TANT QUE PÔLE D'HABITAT, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES	Voir ci-avant	12. Permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun.
		Prévoir une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles	13. Avec un taux de variation annuel de 1,2 % , la commune pourrait atteindre 4 400 habitants d'ici 2025 (soit une croissance de 800 habitants env. par rapport au <i>RGP 2008</i>) ; 14. Avec une taille moyenne des foyers de 2,40 , le nombre de logements nécessaire à l'accueil de cette population serait estimé à 330 logements env. pour la période 2008-2025 (soit un rythme de construction de 20 log./an) ; 15. Un objectif moyen de 20% de logements sociaux est retenu pour les nouvelles opérations d'aménagement, publiques ou privées, de cinq logements et plus ; 16. Pour atteindre ces objectifs, la densification des programmes sera encouragée : Une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne est retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement.
SURFACES AGRICOLES ET DEVELOPPEMENT FORESTIER	ASSURER LA PÉRENNITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VITICOLE	Tenir compte des périmètres de réciprocité induits par les bâtiments d'élevage et leurs annexes, notamment vis à vis de la présence de tiers	17. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances ;
		Veiller à l'utilisation économe des espaces et à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et viticoles	18. Conforter le bourg du Cellier, en tant que pôle de vie de la commune, permettre une densification modérée des villages à conforter et limiter le développement des hameaux et des écarts 19. Développer les zones d'habitat futures en continuité avec le bâti existant afin d'éviter le mitage des espaces agricoles, viticoles et forestiers à fort potentiel écologique, paysager et économique ;
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE	Favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain	20. Un objectif de consommation d'espace d'une quinzaine d'hectares pour la prochaine décennie est retenu pour l'habitat, répondant à une réduction de 30% de cette consommation par rapport à la dernière décennie ;

THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX & BESOINS	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
<p align="center">AMENAGEMENT DE L'ESPACE</p>	<p align="center">PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE</p>	Encourager la densification des programmes	21. Une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne, adaptée selon les projets, est retenue pour toute nouvelle opération d'aménagement ;
		Favoriser la valorisation des espaces interstitiels et non bâtis au cœur du tissu déjà urbanisé (utilisation des « dents creuses ») et poursuivre la réalisation des opérations de renouvellement urbain déjà engagées	22. Réserver les emprises nécessaires à la réalisation d'équipements de proximité contribuant à la mixité des fonctions urbaines : résidentielles, commerciales, équipements et services, espaces verts publics, etc. ; 23. Prendre en compte les projets de renouvellement urbain (sites de la Mairie et de la maison de retraite) et l'utilisation des « dents creuses » ;
		Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique	24. Réduire les consommations énergétiques, développer les énergies renouvelables, maîtriser des déplacements, mieux gérer l'eau, limiter les déchets, respecter la biodiversité, promouvoir l'écoconstruction, etc.
<p align="center">ENVIRONNEMENT</p>	<p align="center">METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE & PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</p>	Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune afin de renforcer l'identité ligérienne du Cellier	25. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité (la vallée de la Loire et ses affluents, boisements, haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables, etc.) ; 26. Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères sur les sites d'exception permettant d'appréhender l'identité ligérienne de la commune (coulées, belvédères, etc.) ;
		Protéger les espaces naturels et les ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique	27. Contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, en évitant toute source de pollution à leur proximité ; 28. Promouvoir la création d'espaces verts urbains aux capacités régulatrices des eaux pluviales dans les zones à urbaniser (bassins tampons, talus ou fossés plantés, haies, etc.).
		Mettre en cohérence les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue	29. Tirer parti des prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturel et participer à leur mise en valeur (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés et inscrits, zones humides, etc.) ; 30. Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue tant dans les espaces naturels qu'en zone agglomérée ;
		Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans une composition paysagère cohérente	31. Intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels, agricoles, viticoles ou forestiers ;

THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX & BESOINS	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
ENVIRONNEMENT	METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE & PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	Pérenniser l'espace agricole et bocager tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux	32. (voir points 5 à 8 ci-avant)
		Ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas inondation, mouvements de terrain ou retrait-gonflement des argiles	33. Soumettre l'urbanisation dans les zones les plus exposées aux aléas inondation à la prise en compte des mesures compensatoires qui s'imposent (PPRNi) ;
SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAIN ET DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE	METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE & LE CADRE DE VIE	Assurer la pérennité et la continuité de la trame bocagère et paysagère qui encadre le bâti	34. Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser par des transitions végétales ou des paysagements appropriés ; 35. Favoriser la création d'espaces verts publics de proximité et les relier entre eux au moyen de liaisons douces existantes ou à créer ;
		Préserver et améliorer le cadre de vie, renforcer l'identité à la fois rurale et résidentielle, de la commune	36. Pérenniser des formes bâties (composition urbaine, volumes, implantation, etc.) et des matériaux respectueux de l'environnement urbain et paysager communal et les décliner dans certaines opérations d'aménagement tout en soutenant l'innovation architecturale et énergétique ; 37. Renforcer le maillage des liaisons douces afin d'assurer des parcours continus et cohérents permettant de découvrir le territoire.
		Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé	38. Préserver et mettre en valeur le bâti remarquable, en étudiant les conditions de sa restauration, réhabilitation ou requalification, tant dans les zones agglomérées que dans les villages et hameaux ; 39. Respecter les prescriptions en matière de protection des monuments historiques et contribuer à la mise en valeur touristique du patrimoine local dans le cadre du Pays d'Ancenis ;
TRANSPORTS	AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ	Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (vitesse excessive, nuisances sonores, pollutions, insécurité pour les piétons, manque de convivialité, etc.)	40. Rééquilibrer les flux sur le territoire : Dans le cadre d'un plan de circulation, définir une hiérarchisation du réseau viaire en fonction des usages et des modes de déplacements et développer une signalétique correspondante 41. Traiter les entrées de bourg et les axes pénétrants par des aménagements adaptés afin de réduire la vitesse automobile, de sécuriser les déplacements doux et d'améliorer la lisibilité du bourg et des villages ;

THEMATIQUE	OBJECTIFS	ENJEUX & BESOINS	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
<p align="center">TRANSPORTS</p>	<p align="center">AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ</p>	<p>Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (vitesse excessive, nuisances sonores, pollutions, insécurité pour les piétons, manque de convivialité, etc.)</p>	<p>42. Eviter le développement de l'urbanisation linéaire le long des routes départementales qui conduit à multiplier les accès directs et dangereux sur les voies de transit ;</p> <p>43. Prévoir des emplacements réservés pour la réalisation des travaux d'aménagement potentiels liés à la résolution des conflits d'usage, au stationnement ou à la sécurisation de la voirie pour une circulation apaisée ;</p>
		<p>Renforcer l'intermodalité entre transports en commun (train, bus) et individuels (covoiturage) dans une logique d'intercommunalité</p>	<p>44. Favoriser un meilleur partage de l'espace public, support de mobilités, entre les différents modes de déplacement > vers un espace public partagé dans le bourg et les villages et hameau « relais » ;</p> <p>45. Eviter les voies en impasse dans les zones d'urbanisation à venir et favoriser les liaisons interquartiers dans le bourg et intervillages afin de renforcer le fonctionnement urbain ;</p> <p>46. Diversifier l'offre en transports en commun pour tous les usagers : « pédibus », navettes intercommunales, transports à la demande, etc. > La mobilité pour tous ;</p> <p>47. Renforcer l'accessibilité aux transports en commun notamment par la création de plateformes intermodales (stationnement halte ferroviaire, arrêt de bus, aire de covoiturage) dans un cadre intercommunal ;</p>
		<p>Renforcer les itinéraires de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune, notamment en tant que lien fonctionnel mais aussi en faveur de la promotion touristique</p>	<p>48. Poursuivre la création de liaisons douces vers les différents villages ainsi que vers les principaux équipements et services de la commune, afin de développer les alternatives à la voiture particulière ;</p> <p>49. Contribuer à la continuité des cheminements doux à vocation touristique et de loisirs en lien avec les bords de Loire, l'île Neuve, les Folies, etc. et le patrimoine historique et culturel communal ;</p>
<p align="center">COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES</p>	<p align="center">CONFORTER LE BOURG EN TANT QUE PÔLE D'HABITAT, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES</p>	<p>Renforcer la centralité du bourg : adapter le niveau d'équipement et de service aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre intercommunal</p>	<p>50. Maintenir les équipements et services de proximité existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services dans le bourg, notamment commerciaux ;</p>
		<p>Renforcer le maillage des équipements publics et services de proximité dans les villages et hameau « relais » facteurs de vie locale et de socialité.</p>	<p>51. Permettre la création d'équipements communaux de proximité ou de micro-équipements dans les villages et hameau « relais ».</p>

I . B . TRADUCTION SPATIALE ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Cellier ont été traduites dans le règlement graphique et littéral du présent PLU.

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<p>1. Conforter les zones d'activités existantes participant au réseau des zones d'activités communautaires :</p> <p>La zone d'activités des Relandières ; La zone d'activités de Bel-Air ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'activités existantes ont été classées en Ue, zone urbanisée à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales - Les zones d'activités projetées ont été classées en 1AUe ou 2AUe, zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales, à court ou long terme 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone Ue permet l'extension des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités en espaces vacants ou interstitiels - Le règlement des zones 1AUe et 2AUe permet l'accueil de nouvelles activités en extension de l'urbanisation à court ou long terme (sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU en 2AUe)
<p>2. Encourager le développement de l'économie numérique et des communications électroniques, notamment à l'échelle intercommunale ;</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement autorise la mise à profit des infrastructures existantes mobilisables (gainés et fourreaux des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, d'assainissement, etc.) tant dans les zones urbanisées que sur les réseaux routiers équipés
<p>3. Offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat, en complément des zones d'activités communales ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones Ua, Ub ou Uh accueillent des activités compatibles avec la proximité de l'habitat - L'ensemble des secteurs d'activités diffus en milieu rural ont été classés en Ah6 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des zones Ua, Ub et Uh permet l'accueil de nouvelles activités dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat - Le règlement de la zone Ah6 permet la réhabilitation, l'adaptation ou l'extension modérée des constructions à usage d'activités en milieu rural
<p>4. Permettre la création de zones d'activités nouvelles, participant au réseau des zones d'activités communautaires :</p> <p>La zone d'activités de la Joie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'activités projetées ont été classées en zones 2AUe, zone urbanisée à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone 2AUe permet l'accueil de nouvelles activités en extension de l'urbanisation à long terme sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU
<p>5. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des terres agricoles ont été classées en secteurs A ou An, les terres viticoles objet d'un classement AOC ont été classées en secteurs Av ou Av-n. - L'ensemble des exploitations, corps de fermes et bâtiments à usage agricole, ont été classés en zone A. Un diagnostic agricole a permis d'évaluer la pérennité de chacune des exploitations et de prendre en compte les périmètres de réciprocité induits par la présence de bâtiments à usage agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone A et Av autorise les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et viticoles, de nature à assurer leur pérennité et leur développement

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
	<ul style="list-style-type: none"> - Un zonage Ah4 a été réalisé pour l'habitat isolé de tiers situé à moins de 100 m d'une exploitation agricole et Ah5 pour l'habitat isolé de tiers situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole. Ces zonages ont été réalisés au plus près de l'existant afin de garantir la plus grande intégrité de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 2 du règlement des zones Ah4 et Ah5 définissent les occupations et utilisations du sol autorisées. Celles-ci ne permettent qu'une évolution mesurée de l'existant
<p>6. Permettre l'adaptation ou le changement d'affectation des bâtiments d'exploitation agricole d'intérêt architectural notamment en cas de cessation d'activité, lorsqu'aucune reprise à des fins économiques n'est envisagée ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'étoilage réalisé au règlement graphique matérialisant les bâtiments agricoles anciens d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination ainsi que le règlement afférant permettent la préservation du patrimoine bâti 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone A et Av autorise le changement de destination des bâtiments agricoles anciens d'intérêt architectural ou patrimonial dans la mesure où ce changement ne nuit pas à l'exploitation agricole (voir : étoilage)
<p>7. Permettre la réalisation de projets de diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme ou la production d'énergies renouvelables, rendre possible la pratique d'une pluriactivité.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone A et Av autorise les activités complémentaires à l'activité principale
<p>8. Favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables notamment par le biais du projet de grand éolien et la création d'une chaudière filière bois locale (valorisation du bocage) alimentant les équipements publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments constitutifs de la trame verte (haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables) ont été reportés au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - L'application de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme au titre de la « Loi Paysage » permet la préservation de ces éléments sans toutefois obérer leur exploitation et leur valorisation économique
<p>9. Renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones urbanisées définies au règlement graphique ont été classées en zone Ua, Ub et Uh, autorisant le renouvellement urbain et la densification du bâti dans le respect du patrimoine existant tout en permettant les innovations architecturales, notamment énergétiques - Les zones à urbaniser définies au règlement graphique ont été classées en 1AUh, à urbaniser à court terme ou 2AUh, à urbaniser à long terme (leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à une modification ou une révision du présent PLU) 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des règles permettent le renouvellement urbain et la densification du bâti dans le respect des objectifs de mixité sociale, de diversité urbaine et de densité ainsi que du patrimoine existant tout en permettant les innovations architecturales, notamment énergétiques
<p>10. Tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc ancien souvent constitué de grands logements ;</p>		
<p>11. Favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;</p>		

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE		
12. Permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun.	L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent de chaque zone à l'échelle du bourg, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de diversité urbaine et de densité définis par la commune	- Idem précédemment		
13. Avec un taux de variation annuel de 1,2 % , la commune pourrait atteindre 4 400 habitants d'ici 2025 (soit une croissance de 800 habitants env. par rapport au <i>RGP 2008</i>) ;	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones à urbaniser ont été définies de manière à répondre au plus près des besoins estimés en logements, équipements, services et emplois issus des perspectives économiques et démographiques - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (Forme urbaine et organisation du bâti, Organisation de la desserte et des déplacements, Insertion paysagère et Environnement) et programmation dans le temps 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des règles est compatible avec la mise en œuvre des OAP - L'article 2 du règlement des zones Ub, 1AUh et 2AUh précise que l'aménagement des secteurs concernés doit être compatible avec la mise en œuvre des OAP 		
14. Avec une taille moyenne des foyers de 2,40 , le nombre de logements nécessaire à l'accueil de cette population serait estimé à 330 logements env. pour la période 2008-2025.				
15. Un objectif moyen de 20% de logements sociaux est retenu pour toute nouvelle opération d'aménagement, publique ou privée, de cinq logements et plus ;				
16. Pour atteindre ces objectifs, la densification des programmes sera encouragée : Une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne est retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement.				
17. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des terres agricoles ont été classées en secteurs A et An, les terres viticoles objet d'un classement AOC ont été classées en secteurs Av ou Av-n - L'ensemble des exploitations, corps de fermes et bâtiments à usage agricole, ont été classés en zone A. Un diagnostic agricole a permis d'évaluer la pérennité de chacune des exploitations et de prendre en compte les périmètres de réciprocité induits par la présence de bâtiments à usage agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone A et Av autorise les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et viticoles, de nature à assurer leur pérennité et leur développement 		

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
(Suite point 17)	<ul style="list-style-type: none"> - Un zonage Ah4 a été réalisé pour l'habitat isolé de tiers situé à moins de 100 m d'une exploitation agricole et Ah5 pour l'habitat isolé de tiers situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole. Ces zonages ont été réalisés au plus près de l'existant afin de garantir la plus grande intégrité de l'espace agricole - L'ensemble des secteurs d'activités diffus en milieu rural ont été classés en Ah6. Ce zonage a été réalisé au plus près de l'existant afin de garantir la plus grande intégrité de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 2 du règlement des zones Ah4 et Ah5 définissent les occupations et utilisations du sol autorisées. Celles-ci ne permettent qu'une évolution mesurée de l'existant - Le règlement de la zone Ah6 permet la réhabilitation, l'adaptation ou l'extension modérée des constructions à usage d'activités en milieu rural
18. Conforter le bourg du Cellier, en tant que pôle de vie de la commune, permettre une densification modérée des villages à conforter et limiter le développement des hameaux et des écarts ;	<ul style="list-style-type: none"> - Un zonage Uh, Ah et Nh a été réalisé pour les villages et pour l'habitat isolé en zone agricole ou naturelle. Ces zonages ont été réalisés au plus près de l'existant afin de garantir la plus grande intégrité de l'espace agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 2 du règlement des zones Uh, Ah et Nh définissent les occupations et utilisations du sol autorisées. Celles-ci ne permettent qu'une évolution mesurée de l'existant (soit en construction neuve uniquement en « dents creuses » en village, soit en évolution de l'existant pour l'habitat isolé)
19. Développer les zones d'habitat futures en continuité avec le bâti existant afin d'éviter le mitage des espaces agricoles, viticoles et forestiers à fort potentiel écologique, paysager et économique ;	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones à urbaniser ont été définies de manière à répondre au plus près des besoins estimés en logements, équipements, services et emplois issus des perspectives économiques et démographiques afin de ne pas grever le potentiel économique et paysager des espaces agricoles, viticoles et forestiers 	
20. Un objectif de consommation d'espace d'une quinzaine d'hectares pour la prochaine décennie est retenu, répondant à une réduction de 30% de cette consommation par rapport à la dernière décennie	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones à urbaniser ont été définies de manière à répondre au plus près des besoins estimés en logements, équipements, services et emplois issus des perspectives économiques et démographiques - (idem point 21) 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des règles est compatible avec la mise en œuvre des OAP - L'article 2 du règlement des zones Ub, 1AUh et 2AUh précise que l'aménagement des secteurs concernés doit être compatible avec la mise en œuvre des OAP

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<p>21. Une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne, adaptée selon les projets, est retenue pour toute nouvelle opération d'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - (Idem point 20) - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des déplacements, insertion paysagère et environnement) et programmation dans le temps 	<ul style="list-style-type: none"> - Idem point 17
<p>22. Réserver les emprises nécessaires à la réalisation d'équipements de proximité contribuant à la mixité des fonctions urbaines : résidentielles, commerciales, équipements et services, espaces verts publics, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme
<p>23. Prendre en compte les projets de renouvellement urbain (sites de la Mairie et de la maison de retraite) et l'utilisation des « dents creuses » ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones urbaines et à urbaniser ont été définies de manière à prendre en compte les projets en cours en veillant à ce qu'ils soient intégrés aux estimations des besoins en logements, équipements, services et emplois issus des perspectives économiques et démographiques - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces d'urbanisation future à vocation principale d'habitat : elles ont été conçues de manière à être compatibles avec les projets envisagés 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des règles définies en zones U et AU sont compatibles avec les projets en cours. Elles permettent le renouvellement urbain et la densification du bâti dans le respect des objectifs de mixité sociale, de diversité urbaine et de densité définis préalablement par ces projets - L'ensemble des règles est compatible avec la mise en œuvre des OAP - L'article 2 du règlement des zones Ub, 1AUh et 2AUh précise que l'aménagement des secteurs concernés doit être compatible avec la mise en œuvre des OAP
<p>24. Réduire les consommations énergétiques, développer les énergies renouvelables, maîtriser des déplacements, mieux gérer l'eau, limiter les déchets, respecter la biodiversité, promouvoir l'écoconstruction, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des déplacements, insertion paysagère et environnement) et programmation dans le temps 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des règles est compatible avec la mise en œuvre des OAP - L'article 2 du règlement des zones Ub, 1AUh et 2AUh précise que l'aménagement des secteurs concernés doit être compatible avec la mise en œuvre des OAP

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<p>25. Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité (la vallée de la Loire et ses affluents, boisements, haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables, etc.) ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des espaces naturels à enjeux paysagers et patrimoniaux ont été classés en secteurs Nn, An ou Av-n, inconstructibles. - Les éléments paysagers tels que les boisements d'intérêt ont été classés en EBC - Les éléments constitutifs de la trame verte (haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables) ont été reportés au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des secteurs Nn, An ou Av-n n'autorise aucune construction ou installation de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages - Application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme - Application de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme au titre de la « Loi Paysage »
<p>26. Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères sur les sites d'exception permettant d'appréhender l'identité ligérienne de la commune (coulées, belvédères, etc.) ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des espaces interstitiels identifiés en zones urbaines, notamment dans villages et hameaux ont fait l'objet d'une analyse spécifique qui a conforté soit leur classement en secteur Uh soit leur classement en secteurs Ah ou Nh, assurant de fait la conservation des espaces de « respiration » et de covisibilité entre secteurs bâtis et naturels ou ruraux 	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 2 du règlement des zones Uh, Ah et Nh définissent les occupations et utilisations du sol autorisées. Celles-ci ne permettent qu'une urbanisation limitée en « dents creuses » en Uh et une évolution mesurée de l'existant en Ah et Nh. Le règlement des zones Ah et Nh n'autorise aucune construction nouvelle
<p>27. Contribuer à l'amélioration de la qualité hydrographique des cours d'eau, en évitant toute source de pollution à leur proximité ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une partie importante des abords de la Loire et ses affluents (Refou, Cerny, Thébaudières, etc.) ont été classés en secteurs Nn, An ou Av-n, inconstructibles 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des secteurs Nn, An ou Av-n n'autorise aucune construction ou installation de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages
<p>28. Promouvoir la création d'espaces verts urbains aux capacités régulatrices des eaux pluviales dans les zones à urbaniser (bassins tampons, talus ou fossés plantés, haies, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des règles est compatible avec la mise en œuvre des OAP - L'article 2 du règlement des zones Ub, 1AUh et 2AUh précise que l'aménagement des secteurs concernés doit être compatible avec la mise en œuvre des OAP
<p>29. Tirer parti des prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels et participer à leur mise en valeur (DTA, Natura 2000, ZNIEFF, sites classés et inscrits, zones humides, etc.) ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des espaces naturels à enjeux paysagers et patrimoniaux ont été classés en secteurs Nn, An ou Av-n, inconstructibles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des secteurs Nn, An ou Av-n n'autorise aucune construction ou installation de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<p>30. Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue tant dans les espaces naturels qu'en zone agglomérée ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des espaces naturels à enjeux paysagers et patrimoniaux ont été classés en secteurs Nn, An ou Av-n, inconstructibles. - Les éléments constitutifs de la trame verte (haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables) ont été reportés au règl. graphique - Les éléments constitutifs de la trame bleue (cours d'eau, zones humides, zone inondable et champ d'expansion de crue) ont été reportés au règlement graphique - Le plan des annexes « Servitudes d'Utilité Publique » reprend le zonage du PPRNi et se superpose au zonage du PLU dans les zones concernées 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement des secteurs Nn, An ou Av-n n'autorise aucune construction ou installation de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et des paysages - Application de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme au titre de la « Loi Paysage » - L'application du règlement du PPRNi, figurant en annexes « Servitudes d'Utilité Publique » se superpose aux dispositions du règlement du PLU dans les zones concernées
<p>31. Intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels, agricoles, viticoles ou forestiers ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones à urbaniser ont été définies de manière à répondre au plus près des besoins estimés en logements, équipements, services et emplois issus des perspectives économiques et démographiques afin de ne pas grever le potentiel économique et paysager des espaces agricoles, viticoles et forestiers 	
<p>32. (voir points 5 à 8 ci-avant)</p>		
<p>33. Eviter l'urbanisation dans les zones les plus exposées aux aléas inondation ou prendre en compte les mesures compensatoires qui s'imposent ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan des annexes « Servitudes d'Utilité Publique » reprend le zonage du PPRNi et se superpose au zonage du PLU dans les zones concernées 	<ul style="list-style-type: none"> - L'application du règlement du PPRNi, figurant en annexes « Servitudes d'Utilité Publique » se superpose aux dispositions du règlement du PLU dans les zones concernées
<p>34. Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser par des transitions végétales ou des paysagements appropriés ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments constitutifs de la trame verte (haies bocagères, alignements plantés et arbres isolés remarquables) ont été reportés au règl. graphique. - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme au titre de la « Loi Paysage ». - Les articles 11 et 13 du règlement définissent en toutes zones les conditions de réalisation des clôtures et plantations
<p>35. Favoriser la création d'espaces verts publics de proximité et les relier entre eux au moyen de liaisons douces existantes ou à créer ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des espaces destinés à la création d'espaces verts communs ont été classés en zone U. - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone U autorise les constructions ou installations liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs ainsi que les chemins piétonniers, sous réserve d'une bonne intégration

	vocation principale d'habitat	dans l'environnement
ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
36. Pérenniser des formes bâties (composition urbaine, volumes, implantation, etc.) et des matériaux respectueux de l'environnement urbain et paysager communal et les décliner dans certaines opérations d'aménagement tout en soutenant l'innovation architecturale et énergétique ;	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des déplacements, insertion paysagère et environnement) et programmation dans le temps - Les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural pour lesquels s'appliquent les dispositions du CPRAUPE ont été identifiées et reportés au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - Les articles 10 et 11 du règlement définissent en toute zone les conditions de hauteur, volume, aspect des constructions, etc. en concordance avec « l'Etat initial du site et de l'Environnement / Environnement urbain », du présent Rapport de présentation - Le règlement est complété d'une annexe : le « Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementale » concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural mentionnés au règlement graphique
37. Renforcer le maillage des liaisons douces afin d'assurer des parcours continus et cohérents permettant de découvrir le territoire.	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des espaces destinés à la création d'espaces verts communs a été classé en zone U - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone U autorise les constructions ou installations liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs ainsi que les chemins piétonniers, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement - Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme
38. Préserver et mettre en valeur le bâti remarquable, en étudiant les conditions de sa restauration, réhabilitation ou requalification, tant dans les zones agglomérées que dans les villages et hameaux ;	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural pour lesquels s'appliquent les dispositions du CPRAUPE ont été identifiées et reportés au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 2 du règlement des zones définit les occupations et utilisations du sol autorisées ainsi que les conditions de la restauration, réhabilitation ou requalification du bâti ancien d'intérêt patrimonial ou architectural - Les articles 10 et 11 du règlement définissent en toute zone les conditions de hauteur, volume, aspect des constructions, etc. en concordance avec l'Etat initial du site et de l'Environnement / Environnement urbain, du présent Rapport de présentation - Le règlement est complété d'une annexe : le « Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementale » concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural mentionnés au

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
39. Respecter les prescriptions en matière de protection des monuments historiques et contribuer à la mise en valeur touristique du patrimoine local dans le cadre du Pays d'Ancenis ;	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural pour lesquels s'appliquent les dispositions du CPRAUPE ont été identifiés et reportés au règlement graphique - Le plan des annexes « Servitudes d'Utilité Publique » reprend les périmètres de protection dédiés aux Monuments Historiques pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique pour la création de liaisons douces permettant de longer la Loire et les coulées 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement est complété d'une annexe : le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementale concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural mentionnés au règlement graphique - Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme
40. Rééquilibrer les flux sur le territoire : dans le cadre d'un plan de circulation, définir une hiérarchisation du réseau viaire en fonction des usages et des modes de déplacements et développer une signalétique correspondante	<ul style="list-style-type: none"> - Le PADD présente les projets de la commune et constitue un fil directeur pour les programmes de travaux pouvant être engagés durant le PLU 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement permet en toutes zones de réaliser tout ouvrage public ou équipement d'infrastructure d'intérêt général permettant la mise en œuvre du plan de circulation projeté par la commune
41. Traiter les entrées de bourg et les axes pénétrants par des aménagements adaptés afin de réduire la vitesse automobile, de sécuriser les déplacements doux et d'améliorer la lisibilité du bourg et des villages ;	<ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme
42. Eviter le développement de l'urbanisation linéaire le long des routes départementales qui conduit à multiplier les accès directs et dangereux sur les voies de transit ;	<ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique permettant notamment d'anticiper le programme d'intervention du Conseil Général fermant progressivement les accès directs sur la RD723 	<ul style="list-style-type: none"> - Les articles 3 et 6 du règlement définissent en toute zone les conditions d'accès et de voirie ainsi que les marges de recul imposées par rapport aux voies et emprises publiques conformément aux documents d'association des Services de l'Etat
43. Prévoir des emplacements réservés pour la réalisation des travaux d'aménagement potentiels liés à la résolution des conflits d'usage, au stationnement ou à la sécurisation de la voirie pour une circulation apaisée ;	<ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des déplacements, insertion paysagère et environnement) 	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme

	et programmation dans le temps	
ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
44. Favoriser un meilleur partage de l'espace public, support de mobilités, entre les différents modes de déplacement > vers un espace public partagé dans le bourg et les villages et hameau « relais » ;	- Le PADD présente les projets de la commune et constitue un fil directeur pour les programmes de travaux pouvant être engagés durant le PLU	- Le règlement permet en toutes zones de réaliser tout ouvrage public ou équipement d'infrastructure d'intérêt général permettant la mise en œuvre du plan de circulation projeté par la commune
45. Eviter les voies en impasse dans les zones d'urbanisation à venir et favoriser les liaisons interquartiers dans le bourg et intervillages afin de renforcer le fonctionnement urbain ;	- Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des déplacements, insertion paysagère et environnement) et programmation dans le temps	
46. Diversifier l'offre en transports en commun pour tous les usagers : « pédibus », navettes intercommunales, transports à la demande, etc. > La mobilité pour tous ;	- Le PADD présente les projets de la commune et constitue un fil directeur pour les programmes pouvant être proposés par la COMPA	
47. Renforcer l'accessibilité aux transports en commun notamment par la création de plateformes intermodales (stationnement halte ferroviaire, arrêt de bus, aire de covoiturage) dans un cadre intercommunal ;	- Le PADD présente les projets de la commune et constitue un fil directeur pour les programmes de travaux pouvant être engagés durant le PLU - Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique	- Le règlement permet en toutes zones de réaliser tout ouvrage public ou équipement d'infrastructure d'intérêt général permettant la mise en œuvre du plan de circulation projeté par la commune - Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme
48. Poursuivre la création de liaisons douces vers les différents villages ainsi que vers les principaux équipements et services de la commune, afin de développer les alternatives à la voiture particulière ;	- Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique pour la création de liaisons douces permettant de relier les villages et les différents quartiers vers les principaux équipements et services de la commune - Les OAP permettent de compléter ce dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les espaces à vocation principale d'habitat : principes d'aménagement (forme urbaine et organisation du bâti, organisation de la desserte et des	- Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme

	déplacements, insertion paysagère et environnement) et programmation dans le temps	
--	---	--

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SPATIALE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
49. Contribuer à la continuité des cheminements doux à vocation touristique et de loisirs en lien avec les bords de Loire, l'île Neuve, les Folies, etc. et le patrimoine historique et culturel communal ;	- Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique pour la création de liaisons douces permettant de longer la Loire et les coulées	- Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme
50. 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 commerciaux ;	- Les secteurs d'équipements et de services ainsi que de commerces ont été classés en zones U ou AU, zone urbanisée mixte à vocation principale d'habitat.	- L'ensemble des règles permettent l'extension des équipements et services ainsi que des commerces existants et l'accueil de nouveaux équipements et services ou commerces, compatibles avec la proximité de l'habitat. - Le règlement permet en toutes zones de réaliser tout équipement ou service public d'intérêt collectif.
51. Permettre la création d'équipements communaux de proximité ou de micro-équipements dans les villages et hameau « relais ».	- Des emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique permettant la réalisation des projets en cours (requalification de voiries et d'espaces publics notamment)	- Application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme

II . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES OAP

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'objectif de la commune est de garantir la mise en œuvre des objectifs du PLU, en privilégiant la meilleure intégration des futures constructions dans le tissu existant environnant, tant au niveau fonctionnel, qu'architectural, urbain, paysager ou environnemental.

II . A : LES ETUDES PREALABLES ET LA SELECTION DES SECTEURS CONCERNÉS :

Chaque secteur pouvant être identifié dans ce cadre concernait plus particulièrement, soit des secteurs dont le positionnement stratégique pouvait s'apparenter à du renouvellement urbain, soit à une réappropriation d'espaces interstitiels en cœur de bourg ou dans les villages, soit à une extension de l'urbanisation.

Dans ce cadre, plusieurs secteurs avaient été préalablement identifiés :

II . A . 1 . LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

II . A . 1 . a . Les Grands Coteaux



Actuellement occupée par la Maison de retraite (EHPAD) du Cellier, dont le projet de relocalisation est en cours dans le quartier du Prieuré, cette emprise de propriété privée sera prochainement libérée. La commune ne dispose pas de la maîtrise foncière sur ce secteur mais l'a néanmoins identifié comme stratégique au regard de sa position en cœur de bourg.

Afin de ne pas compromettre un aménagement opérationnel futur du site, défini dans une étude d'opportunité, il a été décidé :

- De classer le site en zone Ub dont les règles permettent la requalification du secteur ;
- **De réaliser une OAP sur ce secteur** permettant la réalisation d'une opération d'ensemble et d'anticiper les conditions d'aménagement, d'accès et d'équipement du site.

II . A . 1 . b . Le Chalandier :



Actuellement occupée par la Mairie du Cellier, dont le projet de relocalisation en pôle Mairie-Médiathèque dans le quartier de Bel-Air est en cours, cette emprise de propriété communale sera prochainement libérée. La commune dispose en partie de la maîtrise foncière sur ce secteur et l'a identifié comme stratégique au regard de sa position en cœur de bourg.

Afin de ne pas compromettre un aménagement opérationnel futur du site, défini dans une étude d'opportunité, il a été décidé :

- De classer le site en zone Ub dont les règles permettent la requalification du secteur ;
- **De réaliser une OAP sur ce secteur** permettant la réalisation d'une opération d'ensemble et d'anticiper les conditions d'aménagement, d'accès et d'équipement du site.

II . A . 2 . LES SECTEURS D'OPTIMISATION D'ESPACES INTERSTITIELS :

II . A . 2 . a . La Rigaudière :



Identifié comme hameau « relais », et ayant pour vocation de porter une partie de la stratégie de rééquilibrage territorial, ce secteur avait été préalablement retenu pour une extension limitée de l'urbanisation.

Néanmoins après étude, ce secteur a été retiré des opportunités foncières au regard des objectifs chiffrés de développement de la population et de l'habitat (concordance SCOT & PLH).

Il reste concerné par un projet de requalification de voiries et d'espaces publics en cours d'étude.

Il a donc été décidé :

- De classer le site en secteur Uh1 et Uh2 dont les règles permettent néanmoins, dans une enveloppe bâtie déterminée au plus près de l'existant, une urbanisation ponctuelle des « dents creuses » en continuité de l'existant et la réalisation d'équipements et de services de proximité (par le biais d'emplacements réservés notamment) ;
- **De ne pas réaliser d'OAP sur ce secteur.**

II . A . 2 . b . Launay :



Identifié comme hameau « relais », et ayant pour vocation de porter une partie de la stratégie de rééquilibrage territorial, ce secteur avait été préalablement retenu pour une extension limitée de l'urbanisation.

Néanmoins après étude, ce secteur a été retiré des opportunités foncières au regard des objectifs chiffrés de développement de la population et de l'habitat (concordance SCOT & PLH).

Il reste concerné par un projet de requalification de voiries et d'espaces publics en cours d'étude.

Il a donc été décidé :

- De classer le site en secteur Uh1 et Uh2 dont les règles permettent néanmoins, dans une enveloppe bâtie déterminée au plus près de l'existant, une urbanisation ponctuelle des « dents creuses » en continuité de l'existant et la réalisation d'équipements et de services de proximité (par le biais d'emplacements réservés notamment) ;
- **De ne pas réaliser d'OAP sur ce secteur.**

II . A . 2 . c . Vandel :



Identifié comme hameau « relais », et ayant pour vocation de porter une partie de la stratégie de rééquilibrage territorial, ce secteur avait été préalablement retenu pour une extension limitée de l'urbanisation.

Néanmoins après étude, ce secteur a été retiré des opportunités foncières au regard des objectifs chiffrés de développement de la population et de l'habitat (concordance SCOT & PLH).

Il a donc été décidé :

- De classer le site en secteur Uh1 et Uh2 dont les règles permettent néanmoins, dans une enveloppe bâtie déterminée au plus près de l'existant, une urbanisation

ponctuelle des « dents creuses » en continuité de l'existant et la réalisation d'équipements et de services de proximité (par le biais d'emplacements réservés notamment) ;

- **De ne pas réaliser d'OAP sur ce secteur.**

II . A . 3 . LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION :

II . A . 3 . a . Le Prieuré :



Ce secteur a été identifié comme une opportunité pour le développement communal. Situé en continuité du bourg et des dernières opérations d'urbanisme, sa position sera renforcée grâce aux projets en cours. Le quartier du Prieuré accueillera à terme la nouvelle maison de retraite (EHPAD), et est déjà inscrit au cœur du pôle équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Il est également concerné par un projet de requalification de voiries et d'espaces publics en cours d'étude.

Afin de ne pas compromettre un aménagement opérationnel futur du site, il a été décidé :

- De classer le site en zone 1AUh et 2AUh dont les règles permettent l'urbanisation à court et long terme du secteur sous réserve d'une modification ou une révision du PLU ;
- **De réaliser une OAP sur ce secteur** permettant la réalisation d'une opération d'ensemble et d'anticiper les conditions d'aménagement, d'accès et d'équipement du site afin de s'assurer de l'intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle du site dans son environnement.

II . A . 3 . b . Les Gattières :



Ce secteur a été identifié comme une opportunité pour le développement communal. Situé en continuité du bourg et des dernières opérations d'urbanisme, sa position sera renforcée grâce aux projets en cours. Le quartier de Bel-Air accueillera à terme la nouvelle Mairie-Médiathèque, et est déjà inscrit au cœur du pôle équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

Il est directement raccordé au bourg via le cheminement doux de la Coulée du Cerny et à la halte-ferroviaire.

Afin de ne pas compromettre un aménagement opérationnel futur du site, il a été décidé :

- De classer le site en zone 1AUh dont les règles permettent l'urbanisation à court terme du secteur ;
- **De réaliser une OAP sur ce secteur** permettant la réalisation d'une opération d'ensemble et d'anticiper les conditions d'aménagement, d'accès et d'équipement du site afin de s'assurer de l'intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle du site dans son environnement.

II . B : LES SECTEURS RETENUS PAR LES OAP :

A l'issue de ces 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 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.

III . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU ZONAGE

III . A : LE ZONAGE DU PLU

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.

III . A . 1 . 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 soumis 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 ».

III . A . 2 . LES ZONES À 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.

III . A . 3 . 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.

III . B : LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES DU ZONAGE DU PLU

III . B . 1 . LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

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 tableau suivant détaille la liste des emplacements réservés sur la commune du Cellier :

N°	Description	Lieu	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création liaison douce et stationnements	Bourg / Louis de Funès-Clos des Vignes	437,00	Commune
2	Création liaison douce	Clos des Vignes / rue de Clermont	160,00	Commune
3	Création stationnements PMR	Bourg / rue des Mazères	102,00	Commune
4	Elargissement de voirie	Les Relandières	1 435,00	Commune
5	Création palette de retournement / Giratoire	Beau soleil Nord	2 963,00	Commune
6	Création équipement public / Terrain de sport	Bel-Air	45 294,00	Commune
7	Mesures compensatoires Zones humides	Bel-Air	19 407,00	CG44/ Commune
8	Création liaison douce / "parcours nature"	Ile Neuve / Allée de frênes têtards	1 267,00	Commune
9	Création stationnements	Bourg / Eglise	2 222,00	Commune
10	Création stationnements + commerces	Bourg / Louis de Funès	1 490,00	Commune
11	Création liaison douce / "parcours nature"	Ile Neuve / Bord de Loire	5 687,00	Commune
12	<i>Supprimé</i>			
13a	Création équipement public / STEP	La Barre Peinte	1 334,00	Commune
13b	Création équipement public / STEP	La Barre Peinte	1 060,00	Commune
14	Création liaison douce	La Ferrière / route de la Robinière-coulée de Launay	1 057,00	Commune
15	Création palette de retournement + élargissement chemin	La Petite Funerie	628,00	Commune
16	Création giratoire de la Joie et aménagements connexes	La Joie	63 986,00	CG44/Commune
17	Création d'espace public	La Rigaudière	172,00	Commune
18	Aménagement de voirie	La Meilleraie	929,00	Commune
19	Elargissement voirie / piste cyclable et piétons	La Richardière-St Méen	365,00	Commune
20	Création liaison douce	La Richardière-les Folies Siffait	1 094,00	Commune
21	Aménagement de voirie et d'espace public	La Rigaudière	3 917,00	Commune
22	Création liaison douce	La Savariais-allée de Clermont	2 976,00	Commune
23	Création liaison douce	Allée de Clermont	5 155,00	Commune
24	<i>Supprimé</i>			
25	Création stationnements et équipement public	Les Mazères	7 933,00	Commune
26	Création liaison douce	Les Relandières / voie communale n°18-chemin rural	340,00	Commune
27	Sécurisation liaison douce	Les Thébaudières-Les Mazères	125,00	Commune
28	Création palette de retournement	Beausoleil	1 290,00	Commune
29	Création stationnements	Bourg / Place Saint-Méen	152,00	Commune
30	Création palette de retournement	Rue des grands coteaux	331,00	Commune

31	Création stationnements	St-Méen	1 977,00	Commune
32	Élargissement voirie / piste cyclable et piétons	La Rigaudière	241,00	Commune
33	Création liaison douce	Vandel-Cale de Clermont	1 161,00	Commune
34	<i>Supprimé</i>			
35	Élargissement voirie et création palette de retournement	Impasse des Chalands	477,00	Commune
36	Création liaison douce	Bel-Air / Traversée RD723	1 535,00	Commune
37	Création palette de retournement	Le Libeau	313,00	Commune
38	Création voirie et palette de retournement	La Maison neuve-route de Launay	1 153,00	Commune
39	Création voirie	La Maison neuve-route de Launay	124,00	Commune
40	Création voirie pour désenclavement	La Coalerie	120,00	Commune
41	Création voirie pour désenclavement	La Robinière	204,00	Commune
42	Création palette de retournement	Bel-Air	991,00	Commune
43	Création STEP	La Petite Funerie	2 036,00	Commune
44	<i>Supprimé</i>			
45	Création liaison douce	Les Thébaudières-Les Mazères	917,00	Commune
46	Création liaison douce	Les Thébaudières-Les Mazères	264,00	Commune
47	Création liaison douce	Bourg / Allée du Cerny-La Vinalière	1 596,00	Commune
48	Création de voirie	Bourg / Les Gatières	252,00	Commune
49	Création liaison douce	Bourg / La Vinalière-Le Champ Briant	223,00	Commune
50	<i>Supprimé</i>			
51	Création palette de retournement	La Joie	193,00	Commune
52	Création palette de retournement	La Joie	194,00	Commune
53	Élargissement voirie	Les Relandières / route des Landes	3 645,00	Commune
54	Élargissement voirie	Les Relandières / route de la Noë Sourice Nord	1 953,00	Commune
55	Élargissement voirie	Les Relandières / route de la Noë Sourice Sud	1 938,00	Commune
56	Création voirie pour désenclavement	L'Ormier / Les Grottes	1 484,00	Commune
57	Création liaison douce	Voie communale n°8 – Coulées	1 002,00	Commune
58	Création liaison douce	La Meilleraie	2 578,00	Commune
59	Création liaison douce	Vandel-Coulée du Refou	365,00	Commune
60	Création liaison douce	Coulée du Refou Ouest	776,00	Commune
61	Création liaison douce	Coulée du Refou Est	1 469,00	Commune
62	Création STEP	La Haute Béliorière	2 018,00	Commune
63	Création STEP	La Gicquelière	680,00	Commune
64	Création liaison douce	La Savariais	1 016,00	Commune

III . B . 2 . LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER :

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.

III . B . 3 . LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER :

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^{ème} 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, accompagné d'une vérification de terrain.

III . B . 4 . LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À 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.

III . B . 5 . LE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

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 patrimonial et architectural 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.

III . B . 6 . LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS 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 patrimonial ou architectural.

IV . JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

Le règlement littéral définit les règles applicables à chaque zone du règlement graphique (plan de zonage). Une première partie précise les dispositions générales qui définissent la portée du PLU et s'appliquent à l'ensemble du territoire sans distinction de zone. Une seconde partie présente les règles spécifiques à chaque zone autour de 16 articles.

La réglementation du PLU du Cellier répond à la volonté exprimée de simplification du zonage et de souplesse d'utilisation, évitant les situations de blocage ou les questionnements quant à son application. La nouvelle rédaction s'attache en particulier à mieux prendre en compte les caractéristiques morphologiques d'un tissu urbain très évolutif, afin d'en préserver le caractère mais aussi de permettre son adaptation aux exigences actuelles et futures.

IV . A : LES ARTICLES LIÉS A LA VOCATION DES ZONES :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement comprend les articles suivants :

LES ARTICLES 1 ET 2 définissent pour chaque zone, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol respectivement interdites et soumises à des conditions particulières. Leur rédaction « ouverte » fait des zones Ua, Ub, Ue, Uh, 1AUe et 1AUh des zones « banalisées », où tout ce qui n'est pas nommément interdit est admis. Pour les autres zones (2AUh, 2AUe, A et N), leur rédaction « fermée » en fait des zones spécialisées, où ne sont admises, à l'inverse, que les occupations explicitement mentionnées à l'article 2, sous réserve des conditions fixées par cet article.

Ces articles prévoient une mixité du tissu urbain en zones Ua, Ub, Uh et 1AUh. Ne sont interdits que les usages du sol incompatibles avec l'habitat ou l'activité compatible avec ce dernier, pour des raisons liées :

- aux nuisances de diverses natures (bruit, pollution, etc.) ;
- aux risques naturels et technologiques (installations classées, etc.) ;
- à la préservation du cadre de vie (stationnement des caravanes, dépôts à ciel ouvert, carrières, etc.).

A l'inverse ces articles prévoient une spécification des usages en zones Ue, 1AUe, 2AUh, 2AUe, A et N. Ne sont autorisées que les usages du sol compatibles avec l'occupation strictement définie pour chaque zone, pour des raisons liées :

- aux nuisances et aux risques de diverses natures liés aux activités en zone Ue et 1AUe ;
- à la préservation de l'intégrité des réserves foncières en zones 2AUh et 2AUe ;
- à la pérennité et au développement des exploitations agricoles et viticoles en zone A ;
- à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages en zone N.

IV . B : LES ARTICLES LIÉS A LA VIABILISATION DES ZONES :

LES ARTICLES 3 définissent les conditions d'accès et de desserte de chaque zone par les voies de communication, conformément à l'intitulé de ces articles. Les dispositions réglementaires imposées sont essentiellement justifiées par la sécurité.

LES ARTICLES 4 prennent en compte, en toutes zones, la desserte par les réseaux et notamment les impératifs en matière d'assainissement des eaux usées résultant de la nouvelle réglementation sur l'eau qui impose des branchements séparatifs même en cas de réseau unitaire. Les obligations imposées répondent aux exigences des différents gestionnaires de réseaux.

Pour l'assainissement pluvial, les ouvrages de rétention imposés interdisent l'évacuation des eaux dans les réseaux d'assainissement afin d'éviter la saturation des stations d'épuration et de limiter l'infiltration d'eaux pluviales polluées dans le milieu naturel.

Ces dispositions doivent être compatibles avec les préconisations des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que des Schémas Directeurs d'Assainissements des eaux usées et pluviales le cas échéant.

IV . C : LES ARTICLES LIES A LA MORPHOLOGIE ET DE LA TYPOLOGIE URBAINE :

AUX ARTICLES 5, les règles de surface minimum ne s'appliquent qu'aux terrains non desservis en assainissement collectif, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cependant, la règle de surface minimum est maintenue lorsqu'elle est justifiée par la volonté de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de ces secteurs.

LES ARTICLES 6, 7 ET 8 s'articulent de manière à s'adapter à l'extrême variété de morphologie du bâti existant, rencontré dans le bourg et les zones d'extension pavillonnaires récentes ou anciennes. En zones urbaines, la règle générale est l'implantation à l'alignement et en limites séparatives, mais le recul sur alignement et le retrait sur limites sont admis s'ils sont motivés par le souci d'harmonisation avec le bon état des constructions adjacentes sur des terrains contigus ou pour des raisons de sécurité.

Dans les zones à urbaniser, la règle générale est l'implantation en recul par rapport à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives prenant un caractère optionnel. Toutes ces dispositions sont justifiées par analogie avec la morphologie et la typologie dominante du tissu urbain préexistant.

LES ARTICLES 7 s'attachent, par ailleurs, à préserver les droits des tiers des parcelles contiguës, en limitant les possibilités d'adossement sur une profondeur limitée à partir de l'alignement. Dans les autres cas, des règles de retrait assurant les prospects nécessaires s'imposent, notamment au regard du respect de l'ensoleillement et des apports énergétiques de la construction.

LES ARTICLES 9 des zones urbaines ont pour objectif de limiter l'emprise au sol pour éviter un développement excessif du bâti à usage d'habitation (extension, surélévation, aménagement) ou d'activité sur toute la surface des terrains, afin de préserver la morphologie du tissu urbain existant, et d'assurer, notamment, la sécurité de la zone. Toutefois, lorsque la densification du bâti et l'optimisation du foncier est rendue nécessaire ou souhaitable, cet article n'a pas été employé.

LES ARTICLES 10 fixent, en toutes zones, des hauteurs maximums autorisées, en nombre de niveaux et/ou en mètres, quelle que soit l'utilisation du bâtiment, identiques ou proches de celles des constructions existantes dans la zone afin d'éviter toute rupture volumétrique dans la morphologie du tissu urbanisé et les silhouettes du bourg, des villages ou des écarts. Toutefois, lorsque la densification du bâti et l'optimisation du foncier est rendue nécessaire ou souhaitable, les règles de hauteur ont pu être assouplies pour permettre la diversité et la mixité du bâti : logements intermédiaires, petits collectifs, etc.

LES ARTICLES 11 fixent, en toutes zones, des règles simples relatives à l'aspect extérieur visuel ou esthétique des constructions, garanties d'une bonne insertion dans l'environnement et développées de façon plus didactique, sous forme de prescriptions ou de recommandations architecturales.

Ils sont complétés, le cas échéant, par une annexe : le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales qui fixent, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural, des dispositions spécifiques.

LES ARTICLES 12 fixent les normes applicables en matière de stationnement identiques en toutes zones et précisent les modalités d'application de ces règles, notamment en cas de transformation de locaux existants.

LES ARTICLES 13 définissent en toutes zones les obligations en matière de plantations et d'espaces boisés classés, la protection des plantations existantes prenant en compte les dispositions introduites par la loi paysage relatives aux arbres isolés ou ensembles arborés remarquables (haies, alignements plantés, arbres isolés remarquables, etc.).

LES ARTICLES 14, qui fixent des Coefficients d'Occupation des Sols, sont facultatifs.

IV . D : LES ARTICLES RELATIFS A L'ENERGIE ET AUX COMMUNICATIONS :

Le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 a introduit deux nouveaux articles dans le règlement du PLU :

LES ARTICLES 15 ET 16, qui fixent les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ainsi qu'en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

V . COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX :

En application de l'article L.123-1.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et de la Charte du Parc Naturel Régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Depuis la Loi du 21 avril 2004, il doit également être compatible avec les orientations des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

Le présent PLU doit être compatible avec les documents suivants :

V . A . COMPATIBILITE AVEC LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE :

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire a été approuvée le 19 juillet 2006. Au regard du diagnostic et des enjeux que cette directive a permis d'identifier, l'Etat met en avant 3 grands objectifs :

- Affirmer le rôle de Nantes-Saint-Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du Grand Ouest ;
- Assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'estuaire ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et paysages de l'estuaire.

En raison des enjeux qu'ils constituent, les espaces naturels, les sites, les paysages et les espaces agricoles périurbains constituent une véritable trame verte de l'estuaire. Ainsi la commune du Cellier est concernée par deux types d'espaces distingués par la DTA :

- les espaces d'« intérêt exceptionnel » dont la contribution, soit à la pérennité de la biodiversité, soit à la constitution du grand paysage estuarien, est avérée et déjà reconnue, qui figurent dans les inventaires ou relèvent de mesures de protection ;
- les espaces « à fort intérêt patrimonial » éventuellement situés en marge des sites d'intérêt exceptionnel, qui ne font pas l'objet de mesure de protection ni d'inscription dans des projets d'inventaire.

Le projet de PLU doit donc adopter les mesures appropriées de protection, de gestion et de mise en valeur de ces espaces.

Dans la partie « politiques d'accompagnement », la DTA énonce un certain nombre de préconisations en matière de structuration du territoire. La commune du Cellier n'est pas identifiée en tant que pôle d'équilibre. Néanmoins, le projet de PLU a permis de respecter les objectifs de développement formulés par la DTA, à savoir :

- Densifier l'habitat et les activités dans les zones déjà urbanisées ;
- Renforcer la centralité en tenant compte des axes de transport collectif et des points d'échanges multimodaux ;
- Libérer et réutiliser les espaces potentiellement disponibles pour l'habitat ;
- Prendre en compte les espaces naturels dans un souci de développement durable.

Ces objectifs ont notamment été traduits dans le PADD, dans le règlement graphique et littéral, et justifiés dans le présent Rapport de présentation :

- Identification des secteurs potentiels de renouvellement et d'optimisation du tissu urbain existant susceptibles d'accueillir une partie du projet de développement ;
- Renforcement de la centralité du bourg autour des équipements, services, commerces mais aussi des pôles de mobilité (gare, plate-forme de covoiturage, etc.) ;
- Identification des noyaux de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF) et des corridors écologiques (éléments de trame et bleue), tant en espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les objectifs de la Directive Territoriale d'Aménagement.

V . B . COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS D'ANCENIS :

Un Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a été approuvé le 13 mars 2009, et annulé par décision du Tribunal Administratif de Nantes. Une procédure ayant été relancée, le SCOT du Pays d'Ancenis est en cours d'élaboration.

En l'Etat des études relatives à l'élaboration du SCOT, un pré-Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi au regard duquel les orientations du projet communal du Cellier ont été déclinées (voir Partie II : Exposé du diagnostic et besoins répertoriés).

Deux axes majeurs ont été définis par le PADD du SCOT :

- La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre un pôle urbain principal (Ancenis), une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien de la vie locale est un enjeu fort. Dans ce cadre, la commune du Cellier a été identifiée comme pôle de proximité.
- La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique. Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces naturels nécessitent une attention particulière. De la même manière, le projet se doit de limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment sur les ressources naturelles. L'identification de la trame verte et bleue du Cellier entre dans ce cadre.

Il appartiendra au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT à venir de décliner ces objectifs au niveau communal. Dans l'immédiat, si la commune du Cellier a bien pris en compte le cadre du PADD du SCOT pour y inscrire les orientations de son projet communal, aucune prescription ou recommandation n'a encore pu être déclinée dans le cadre du présent PLU.

Aussi, la commune est-elle soumise à l'application de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme qui précise :

(...) Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. (...)

(...) Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Une demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme a donc été effectuée par la commune auprès de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis avant l'arrêt du présent projet de PLU concernant :

- Le secteur 1AUh du Prieuré ;
- Le secteur 1AUh des Gattières ;
- Le secteur 2AUh du Prieuré ;
- Le secteur 1AUe des Relandières ;
- Le secteur 2AUe des Relandières ;
- Le secteur 2AUe de la Joie.

La délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mars 2013 est la suivante :

V . C . COMPATIBILITE AVEC LE PLH 2013-2019 DU PAYS D'ANCENIS :

Le projet de Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis 2013-2019 a été arrêté par le Conseil Communautaire de la COMPA le 7 décembre 2012. Composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions, le PLH sera ultérieurement intégré au volet « habitat » du SCOT.

Le Programme Local de l'Habitat précise les orientations du territoire, tant à l'échelle du Pays d'Ancenis que de la commune. Le scénario de développement retenu par le PLH est le suivant :

- Un rythme de construction neuve soutenu, de 400 logements par an, soit 2400 logements sur 6 ans ;
- Un desserrement des ménages qui se poursuit à 2,37 personnes par foyer en 2019 (besoin de 145 logements /an) ;
- Une réduction de la vacance à 10 logements par an sur la durée du PLH ;
- Une croissance démographique de 1,0% par an soit un besoin de 245 logements par an pour la COMPA.

La commune du Cellier a également été identifiée par le PLH comme pôle de proximité, dont le rôle est d'accueillir la nouvelle offre de logements à proximité des zones d'emplois, de commerces, de services ou de transport. L'objectif est de renforcer les bourgs via des opérations de renouvellement urbain et/ou des opérations nouvelles en continuité de l'urbanisation existante.

Pour le Cellier, l'objectif de construction neuve est défini à **20 logements par an** (soit 120 log. en 6 ans).

Par ailleurs, le PLH propose de répartir la production neuve annuelle de 400 logements comme suit :

- 50 logements en locatif abordable (12,5%) ;
- 50 logements en locatif privé (12,5%) ;
- 300 logements en accession à la propriété (75,0%).

Pour le Cellier, l'objectif de production en logements locatifs aidés est de **4,2 logements par an** (soit 25 log. en 6 ans)

Dans ce cadre, la commune du Cellier s'est fixé les objectifs suivants :

- Prévoir une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles :
 - Avec un taux de variation annuel de **1,2 %**, la commune pourrait atteindre **4 400 habitants** d'ici 2025 (soit une croissance de **800 habitants** par rapport au *RGP 2008*) ;
 - Avec une taille moyenne des foyers de **2,40**, le nombre de logements nécessaire à l'accueil de cette population serait estimé à **330 logements environ** pour la période 2008-2025 (soit un rythme de construction de **20 log./an**).
- Le projet communal affiné et arrêté répartit ces logements de la manière suivante :
 - **28 logements en renouvellement urbain**, en centre-bourg (8%) ;
 - **105 logements en optimisation du tissu urbain existant**, en centre-bourg et dans les villages (32%) ;
 - **198 logements en extension de l'urbanisation**, en continuité de l'existant, en centre-bourg (60%) ;
 - Soit un total de **331 logements**.
- Un objectif moyen de **20% de logements sociaux** est retenu pour toute nouvelle opération d'aménagement, publique ou privée, de cinq logements et plus ;

Le PLH indique que le SCOT devra déterminer par commune ou secteur de communes le volume foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH en prenant en compte les différents types de densité préconisés.

Par ailleurs, le PLH s'est fixé comme objectif de favoriser la densité et renforcer la gestion économe du foncier. Il s'agit en particulier de proposer les leviers suivants :

- Accroître le coefficient d'occupation des sols (+30%) en application de la loi étendant le régime de bonification du COS ;

- Edicter des règles d'implantation qui favorisent la densification dans les zones urbaines (alignement, mitoyenneté, hauteur, etc.) ;
- Localiser si besoin les servitudes de renouvellement urbain indiquant le nombre de m² de surface de plancher constructible exigé ;
- Imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou projetés ;
- Fixer une proportion de logements d'une taille minimale et/ou un pourcentage de ce programme affecté à des catégories de logements aidés ;
- S'appuyer sur la nouvelle fiscalité de l'aménagement pour promouvoir un usage économe des sols avec l'instauration d'un seuil minimal de densité.

Pour atteindre ces derniers objectifs, la commune s'est orientée vers :

- La densification des programmes : Une densité minimale de **20 logements à l'hectare** en moyenne est retenue pour l'ensemble des opérations d'aménagement.
- La prise en compte des compositions urbaines préexistantes reconduites dans le règlement littéral en zones urbaines et à urbaniser sous la forme de règles d'implantation, de hauteur, etc. en faveur de la densité ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent le pourcentage de logements affecté à des catégories de logements, notamment en faveur du locatif aidé.

Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations et le programme d'action du PLH arrêté. Il appartiendra néanmoins au SCOT d'intégrer ultérieurement au volet « habitat » les objectifs du PLH, décliné plus précisément pour la commune du Cellier.

V . D . COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE :

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2010-2015), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Loire-Bretagne.

Les documents d'urbanisme, notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (article L.212-3 du code de l'environnement, articles L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du code de l'urbanisme).

Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivants :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates ;
- 3 - Réduire la pollution organique ;
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides ;
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement ;
- 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité ;
- 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
- 10 - Préserver le littoral ;
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant ;
- 12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau ;
- 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;

15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le chapitre 8 des orientations fondamentales du SDAGE qui a pour objectif la préservation des zones humides et la biodiversité stipule que : « les communes qui élaborent ou révisent un PLU sont invitées à réaliser un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

De plus, les PLU doivent incorporer les zones humides dans des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, préciser dans le règlement ou les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables ».

V . E . COMPATIBILITE AVEC LE SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE :

Approuvé le 9 septembre 2009, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, est composé de 9 sous-bassins sur lesquels une structure référente est chargée de mettre en application les prescriptions du SAGE.

Ce principe intitulé cohérence et organisation est l'une des spécificités de SAGE Estuaire de la Loire.

Les cinq grands objectifs du SAGE Estuaire de la Loire sont :

- **La connaissance** : la DCE impose aux Etats membres de l'Union européenne de parvenir au bon état des eaux en 2015. A ce titre, la connaissance du fonctionnement estuarien, des zones humides et des crues constitue un enjeu essentiel.
- **La qualité des milieux** : L'entretien des zones humides et la bonne fonctionnalité des cours d'eau sont deux aspects importants du SAGE Estuaire de la Loire. Le SAGE demande aux communes de réaliser avant septembre 2012 un inventaire des zones humides et des cours d'eau. Ces derniers, menés avec les acteurs locaux, doivent permettre une meilleure appropriation des enjeux et une meilleure protection des milieux.
- **La prévention des inondations** : 77 communes sont concernées par un risque inondation sur le territoire dont Le Cellier. Des règles sont à prendre en compte lors d'aménagements urbains imperméabilisant les sols.
- **La qualité des eaux** : le territoire du SAGE se caractérise par des excès de pesticides, de nitrates et de phosphore qui nécessitent une prise de conscience et une modification des comportements. Le SAGE a demandé aux communes de mettre en place un plan de désherbage avant septembre 2011.
- **La gestion de la ressource** : la ressource en eau n'est menacée quantitativement sur le territoire mais n'étant pas inépuisable, elle doit-être planifiée et sécurisée sur le long terme.

La commune du Cellier se situe dans le sous bassin Loire et petits affluents pour lequel le SAGE a fixé des objectifs particuliers :

- Favoriser la cohérence par une meilleure connaissance mutuelle des acteurs.
- Favoriser l'accès à la connaissance sur les projets.
- Définir un cadre d'intervention sur la Loire en amont de Nantes.
- Veiller globalement à la restauration du fonctionnement hydro-sédimentaire de l'estuaire et des milieux associés.
- Favoriser la mise en place des actions de restauration sur la Loire en aval de Nantes.
- Améliorer la transparence migratoire.
- Améliorer l'accès au public.
- Améliorer la connaissance des flux amont.
- Engager les procédures d'élaboration d'un PPRNi Nantes et le Pellerin.

Conformément aux objectifs du SDAGE et du SAGE, le Plan Local d'Urbanisme du Cellier contribue par son règlement graphique et littéral à assurer la qualité générale des cours d'eau et des ressources, à améliorer la gestion de l'alimentation en eau potable mais également de l'assainissement des eaux usées et pluviales.

Le PLU prend en compte les enjeux du SAGE par les actions suivantes :

- Le Rapport de présentation intègre les éléments recensés par l'identification des éléments constitutifs de la trame bleue et notamment des zones humides (voir chapitres I . A . 3 . a et I . B . 6) ;
- Le PADD affiche comme objectif de promouvoir une gestion durable du territoire dans lequel les mesures destinées à améliorer la qualité des eaux et de l'environnement sont précisées ;
- Les éléments de la trame bleue, les fonds de vallées et les zones humides ont fait l'objet soit en majorité d'un classement en zone Nn naturelle ou An / Av-n, agricole et viticole inconstructible, soit d'un classement en zone A, et une trame spécifique concerne les zones humides reportées au règlement graphique, le règlement littéral précisant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sur ces espaces.
- L'article 4 du règlement littéral définit les conditions de desserte par les réseaux, et prévoit notamment les dispositifs les mieux adaptés à la gestion des eaux pluviales, en compatibilité avec les préconisations du zonage d'assainissement.
- Les OAP définissent, sur les secteurs à enjeux les conditions de réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

VI . ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

VI . A . TABLEAU DES SUPERFICIES DU POS :

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Désignation	Superficies en ha	
				Partielle	Cumulée
U	UA		Zone a caractère central d'habitat dense	5,24	239,28
	UB		Zone à dominante d'habitat	52,21	
	UC		Ecart, hameaux et petites agglomérations en zone rurale	117,44	
	UF		Zone d'activités industrielles	64,39	
NA	NA b	NA ba	Urbanisation sans obligation de remodelage "au coup par coup"	5,03	50,49
		Na bb	Opération communale	1,08	
		NA bc	Urbanisation par opérations coordonnées "par ilots"	18,57	
	NA f	Future zone d'activités industrielles	24,87		
	Na l	Future zone d'activités de loisirs et de tourisme	0,94		
NC	NC a		Zones agricoles d'élevage et de polyculture	1 868,46	2 203,88
	NC c		Exploitation des carrières	12,12	
	NC d		Déchetterie	5,29	
	NC v		Zone AOC	318,01	
ND	ND a		Zones naturelles	1 098,08	1 105,35
	ND l		Zone de loisirs et de tourisme	7,27	
Superficie totale communale (INSEE)				3 599,00	3 599,00
<i>Dont espaces boisés classés</i>					<i>Nr</i>

Nota : Les superficies des Espaces Boisés Classés n'ont pas été calculées dans le cadre du POS mis en révision. La couche SIG correspondante n'a pu être importée dans le cadre de l'élaboration du présent PLU et n'a pu être exploitée.

VI . B . 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	
Superficie totale communale (INSEE)				3 599,00	3 599,00
<i>Dont espaces boisés classés</i>					470,20

VI . C . EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

Au-delà des modifications de nomenclatures inhérentes aux évolutions des textes de loi qui ont transformés les Plans d'Occupation des Sols en Plan Locaux d'Urbanisme, une comparaison entre le POS mis en révision et le présent PLU met en évidence les éléments suivants :

VI . C . 1 . EXPOSE DE L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES POS-PLU :

POS MIS EN REVISION				PRESENT PLU				Evolution
Zones	Secteurs	Superficies en ha		Zones	Secteurs	Superficies en ha		
		Partielle	Cumulée			Partielle	Cumulée	
U	UA	5,24		U	Ua	5,80		13,52
	UB	52,21			Ub	76,90		
	UF	64,39	239,28		Ue – Ue-c	73,40	252,80	
	UC	117,44			Uh	96,70		
NA	NA b	5,03		AU	1AUh	7,00		-13,38
		1,08	24,68		2AUh	4,3	11,30	
		18,57						
	NA f	24,87	24,87		1AUe	11,9	26,20	1,33
					2AUe	14,3		
	Na l	0,94	0,94					-0,94
NC	NC a	1 868,46		A		1 857,00		-1,88
					Ab – An – Av-n	144,10		
					Ah	105,90	2 202,00	
	NC c	12,12	2 203,88					
	NC d	5,29						
	NC v	318,01			Av	95,00		
ND	ND a	1 098,08		N	Nn	686,30		1,35
					Nf	390,70		
			1 105,35		Nh	20,60	1 106,70	
			Ni		4,70			
	ND l	7,27			Ns-t	4,40		
Superficie totale communale (INSEE)		3 599,00		Superficie totale communale (INSEE)		3 599,00		
<i>Dont espaces boisés classés</i>		<i>Nr</i>		<i>Dont espaces boisés classés</i>		<i>470,20</i>		<i>Nr</i>

VI . C . 1 . EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS POS-PLU :

LE SECTEUR UA du PLU peut être considéré comme une zone préexistante au POS puisqu'elle répond aux mêmes caractéristiques principales qui avaient guidé le classement du centre-bourg dans son ensemble en zone UA. La prise en compte des caractéristiques spécifiques du cœur de bourg a guidé le maintien du classement de cette zone afin de lui permettre d'évoluer dans le respect des formes urbaines et architecturales existantes.

Il s'agit, par le biais de ce classement, de favoriser la diversité des fonctions urbaines (mixité habitat, équipements et services, commerces, etc.), la densité et la mixité de l'habitat tout en veillant à l'intégration architecturale et urbanistique des projets dans un cadre d'intérêt historique et patrimonial. Ainsi le secteur Ua du PLU définit une zone susceptible d'évoluer par le biais d'opérations de renouvellement urbain.

LE SECTEUR UB du PLU peut également être considérée comme une zone préexistante au POS puisqu'elle répond aux mêmes caractéristiques principales qui avaient guidé le classement des extensions pavillonnaires adjacentes au cœur de bourg dans leur ensemble en zone UB. La prise en compte du caractère de ces extensions pavillonnaires a guidé le classement de cette zone, définie en majeure partie par la présence d'opérations d'ensemble réalisées sous la forme de lotissements, relativement récentes et peu susceptibles d'évolution, mais aussi d'équipements publics et de services d'importance (pôle Mairie Médiathèque en projet, Maison de retraite en projet, Pôle équipements scolaires, sportifs et de loisirs, etc.).

Il s'agit, par le biais de ce classement, de maintenir la diversité des fonctions urbaines (mixité habitat, équipements et services, commerces, etc.), la densité et la mixité de l'habitat tout en veillant à l'intégration architecturale et urbanistique des projets. Ainsi le secteur Ub du PLU définit une zone susceptible d'évoluer par le biais d'opérations de renouvellement urbain mais aussi d'optimisation du tissu urbain existant (utilisation des « dents creuses »), justifiant la réalisation d'OAP sur les secteurs stratégiques des Grands Coteaux et du Chalandier.

En secteur Ub du PLU ont été intégrées les opérations préalablement classées en NAba, Nabb, telles que les opérations réalisées en espaces interstitiels, et NAbc au POS, telles que la Vinalière dont le projet de lotissement est achevé.

Ainsi, l'agglomération dans son ensemble (Ua + Ub intégrant les zones NA du POS), bien que son contour reste inchangé, subit une modification (+25,20 ha) liée exclusivement à l'intégration des zones NA du POS aujourd'hui réalisées.

LE SECTEUR UE du PLU ne subit pas de changements importants puisqu'il englobe la totalité des zones d'activités des Relandières et de Bel Air préalablement classées en UF au POS. En secteur Ue du PLU a néanmoins été intégrée une petite extension de la zone d'activités de Bel Air, préalablement classée en NAF au POS.

Un secteur Ue-c, qui n'existait pas au POS, a été créé spécifiquement pour l'ancienne carrière en cours de comblement.

Ainsi, les zones dédiées aux activités économiques (Ue intégrant les zones NAF du POS) subissent une modification (-31,90 ha) liée à la redéfinition de leurs contours malgré l'intégration des zones NAF du POS aujourd'hui réalisées.

LE SECTEUR UH du PLU peut également être considérée comme une zone préexistante au POS puisqu'elle répond aux mêmes caractéristiques principales qui avaient guidé le classement des villages et hameaux dans leur ensemble en zone UC. La prise en compte du caractère de ces villages et hameaux a guidé le classement de cette zone, définie en majeure partie soit par la présence d'un noyau historique, d'un bâti dense et cohérent en cœur de village, d'espaces ou d'équipements publics, soit la présence d'un bâti lâche, relativement récent, réalisé sans ordre apparent le long des voies de communication.

Néanmoins, afin de maîtriser le développement de ces villages qui avaient enregistré la majorité de la croissance urbaine des dernières décennies, ont été créés des sous-secteurs où les conditions d'occupation et d'utilisation du sol diffèrent :

- 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 ».

Il est à préciser que les règles du POS limitant la constructibilité d'une parcelle à l'obtention d'une superficie au moins égale à 1 500 m² et d'un front de voie de 25 m minimum n'ont pas été reconduites au PLU. La commune souhaitant maîtriser le développement de ces villages sans toutefois contraindre leurs capacités de densification, il a été retenu les règles suivantes :

- En Uh1 : Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ;
Implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives obligatoire.
- En Uh2 : Front de voie de 10m minimum ;
Implantation en recul de 3 à 7m des voies et emprises publiques ;
Application d'une bande de constructibilité de 25m (toute construction principale est interdite au-delà)
Implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives ou en retrait autorisée.
- En Uh3 : Front de voie de 15m minimum ;
Implantation en recul de 3 à 7m des voies et emprises publiques ;
Application d'une bande de constructibilité de 25m (toute construction principale est interdite au-delà)
Implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives ou en retrait autorisée.

Après analyse des potentialités de « dents creuses » en tissu urbain constitué, quatre villages préalablement classés en UC au POS ont été reclassés en hameaux (Ah ou Nh) : Vandel Nord, La Gicquelière, L'Ormier et Les Relandières.

Ainsi, les villages dans leur ensemble subissent une modification (-20,74 ha) en raison de la redéfinition de leurs contours au plus près de l'existant, évitant la possibilité d'une création d'un « second rideau » en fond de parcelle mais aussi du reclassement de certains villages en hameaux (Ah ou Nh).

LES ZONES AU subissent des changements : l'ensemble des zones à urbaniser du POS, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques ont été classées en zones U dès lors qu'elles étaient urbanisées. Ainsi les zones à urbaniser du présent PLU peuvent être considérées comme des zones nouvelles répondant aux objectifs du projet communal.

LES SECTEURS 1AUH ET 1AUE du PLU comprennent les espaces projetés pour une extension de l'urbanisation à court terme, tant à vocation d'habitat (Le Prieuré, les Gattières) que d'activités économiques (Les Relandières).

LES SECTEURS 2AU ET 2AUE du PLU comprennent les espaces projetés pour une extension de l'urbanisation à long terme tant à vocation d'habitat (Le Prieuré) que d'activités économiques (Les Relandières, La Joie), nécessitant une modification ou une révision du présent PLU,

Le fait que le projet de PLU se soit orienté dès l'amont vers une maîtrise de la consommation d'espace en relation avec les perspectives de développement démographiques et économiques, qui justifient le maintien des projets en cours portés par la commune ou la Communauté de Communes (ZA des Relandières, ZA de la Joie) explique la création de ces zones à urbaniser. La notion de phasage équilibré et rationnel entre zones à urbaniser à court et long terme est plus lisible et mieux adaptée à la mise en œuvre opérationnelle des projets communaux et intercommunaux dans le cadre du présent PLU (Voir aussi Orientations d'Aménagement et de Programmation).

LA ZONE A du PLU subit quelques changements, liés notamment la prise en compte de l'habitat dispersé de tiers, sous la forme de hameaux et d'écarts qui ont fait l'objet d'un « pastillage » au sein de l'espace rural et d'un classement en secteurs Ah au PLU qui a contribué à la diminution des surfaces agricoles.

Afin de maîtriser le devenir de ces hameaux et écarts, ont été créés des sous-secteurs où les conditions d'occupation et d'utilisation du sol diffèrent :

- 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.

Le classement en secteurs **A** et **Av** au PLU de l'ensemble de la zone NC et NCv du POS permet, par une réglementation plus adaptée, une meilleure prise en compte des impératifs des activités agricoles et viticoles.

Des secteurs **An** et **Av-n** inconstructibles ont été créés à des fins de prise en compte de la Directive Territoriale d'Aménagement.

Un secteur **Ab** dit « agricole transitoire » et inconstructible a été créé, ce dernier étant inclus dans le périmètre de projet d'extension de la zone d'activités des Relandières.

La carrière en cours de comblement, préalablement classée en NCc au POS a été reclassée en secteur **Ue-c** au présent PLU.

Le dépôt de matière inerte (déchetterie intercommunale et plateforme d'enrobage) préalablement classée en NCd au POS a été reclassé en secteur **Ns-t** au présent PLU.

Ainsi, les zones agricoles (A), bien que leurs contours restent relativement inchangés, subissent peu de modification (- 1,88 ha) liée d'une part à la création de secteurs d'habitat diffus permettant de mieux prendre en compte leur situation mais aussi au renforcement des préoccupations environnementales liées au Grenelle II qui a induit une meilleure prise en compte des espaces agricoles. Néanmoins, en zone N, l'usage agricole des terres continue de s'exercer.

LA ZONE N du PLU subit quelques changements, liés notamment à la prise en compte de l'habitat dispersé de tiers, sous la forme de hameaux et d'écarts qui ont fait l'objet d'un « pastillage » au sein de l'espace naturel et d'un classement en secteurs **Nh** au PLU qui a contribué à la diminution des surfaces naturelles.

Afin de maîtriser le devenir de ces hameaux et écarts, ont été créés des sous-secteurs où les conditions d'occupation et d'utilisation du sol diffèrent :

- 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.

Néanmoins, la présence du site Natura 2000 a conforté la nécessité de protéger la zone naturelle. La prise en compte des nouveaux objectifs environnementaux concernant notamment la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ont contribué à renforcer les dispositions du PLU en termes de protection des espaces naturels et paysagers.

Le classement en secteur **Nn** au PLU de l'ensemble de la zone NDa du POS permet, par une réglementation plus adaptée, une meilleure prise en compte des continuités écologiques.

Un secteur **Nf** a été créé, 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 **Ni** correspondant à une installation de loisirs de plein-air (terrain de cross et de quad) a été créé en lieu et place de la zone NDI du POS.

Un secteur **Ns-t** correspondant à la présence d'un dépôt de matière inerte (déchetterie intercommunale et plateforme d'enrobage) a été créé en lieu et place de la zone NCd du POS

Ainsi, les zones naturelles (N), bien que leurs contours restent inchangés, subissent peu de modification (+ 1,35 ha) liée d'une part à la création de secteurs d'habitat diffus permettant de mieux prendre en compte leur situation mais aussi au renforcement des préoccupations environnementales liées au Grenelle II qui a induit une meilleure prise en compte des espaces naturels.

VI . C . ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR L'HABITAT :**VI . C . 1 . LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2001 ET 2011 :**

La commune a procédé au recensement de l'ensemble des permis de construire déposés durant la dernière décennie, entre 2001 et 2011.

<i>Consommation d'espace 2001-2011</i>			
Année	Surface parcellaire consommée en m ²	SHON déposée aux permis de construire en m ²	Nombre de logements créés
2001	27 563	1 720	13
2002	22 234	1 700	11
2003	17 701	1 138	8
2004	17 203	1 501	9
2005	10 788	1 296	6
2006	34 151	1 488	7
2007	20 726	653	4
2008	3 568	758	4
2009	5 974	477	3
2010	21 241	1 352	9
2011	39 782	2 835	18
Total	220 931	14 918	92

Entre 2001 et 2011, plus de **22 ha** de terrains ont été consommés pour la réalisation de **92 logements neufs**.

Ainsi, la taille moyenne des parcelles construites est de **2 400 m²** pour une SHON moyenne de **162 m²** par habitation.

La densité moyenne pour la construction neuve atteint ainsi **4 logements à l'hectare**.

Ces opérations ont été réalisées **quasi exclusivement dans les villages classées en zones UC au POS mis en révision**, soit principalement dans les villages, les hameaux et les écarts situés en zones rurales, sous la forme d'opération individuelle. Ainsi le développement communal s'est effectué de manière peu maîtrisée et excentrée par rapport au bourg depuis les dernières décennies, menant à une urbanisation diffuse et à un mitage de l'espace naturel, agricole ou forestier.

VI . C . 2 . OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES À VOCATION D'HABITAT :

<i>Simulation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces</i>			
	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Taux	- 30 %	- 40%	- 50%
Surfaces	15 ha	13 ha	11 ha

Pour répondre à un taux de croissance annuel de 1,2%, qui conduirait la commune à accueillir 800 nouveaux d'habitants en 10 ans pour atteindre 4 400 habitants, la réalisation de 330 logements neufs serait nécessaire, **soit un rythme de construction de 20 log./an** (conforme aux objectifs du PLH).

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces, une densité minimale moyenne de 20 logements à l'hectare a été retenue. Ainsi, une surface de 16,5 ha de zones à urbaniser serait nécessaire pour la prochaine décennie, répondant à un objectif de réduction de la consommation d'espaces de 30% environ.

Le projet communal, tel que traduit au présent PLU, a néanmoins permis à la commune de renforcer ces objectifs. Ainsi, les zones à urbaniser dont les objectifs ont été définis au PADD et traduits dans les OAP se décomposent de la manière suivante :

NOM	Zonage	Surface brute en ha	Surface dédiée aux zh + boisements + jardins	Surface nette constructible en ha	Densité en log./ha	Nombre de logements créés
Potentiel estimé en tissu urbain constitué						
Dents creuses	Uh2	"Villages et hameau relais" de Launay, Vandel et La Rigaudière				34
Dents creuses	Uh3	"Autres villages"				38
Dents creuses	Ub	"Bourg"				33
TOTAL						105
Potentiel estimé en renouvellement urbain						
Le Bourg	Ub	1,8	0,4	1,4	20	28
TOTAL		1,8	0,4	1,4	20	28
Potentiel estimé en extension de l'urbanisation						
Le Prieuré	1AUh / 2AUh	7,8	0,8	7,0	20	140
Les Gattières	1AUh	3,6	0,7	2,9	20	58
TOTAL		11,4	1,5	9,9	20	198
TOTAL		13,2	1,9	11,3	20	331

BILAN :

Si la densité enregistrée pour les 10 dernières années était maintenue, soit 4 logements à l'hectare, le besoin en surface estimé pour la réalisation des 330 logements prévus atteindrait 82,5 hectares.

En proposant, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation une densité adaptée à la nature de chaque opération, le présent PLU permet de réduire **les besoins en superficies constructibles à 13,2 ha brutes**, soit **une diminution de près de 40% des besoins en consommation d'espaces par rapport à la dernière décennie**.

Cette réduction des besoins en consommation d'espaces doit par ailleurs être estimée au regard **des efforts portés par la commune en termes de densification des opérations** (densité minimale de **20 logements / ha** en moyenne) mais aussi **de la progression de la production de logements** permettant de s'inscrire dans le cadre fixé par le SCOT, en cours d'élaboration, et le PLH arrêté.

Cet objectif de modération de la consommation d'espace vise à conforter la stratégie de développement communal basée sur le renforcement du bourg, et dans une moindre mesure sur les villages et hameau « relais » dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace naturel, agricole ou forestier.

VI . D . ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE :**VI . D . 1 . LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2001 ET 2011 :**

La commune a procédé au recensement de l'ensemble des permis de construire déposés durant la dernière décennie, entre 2001 et 2011.

<i>Consommation d'espace 2001-2011</i>			
Année	Surface parcellaire consommée en m ²	SHON déposée aux permis de construire en m ²	Nombre d'établissement concernés
2001	3 554	1 479	1
2002	0	0	0
2003	2 226	939	1
2004	112 540	390	1
2005	171 150	33 945	6
2006	8 842	1 173	2
2007	66 446	12 914	6
2008	6 909	530	2
2009	0	0	0
2010	25 692	2 606	3
2011	22 093	477	3
Total	419 452	54 453	25

Entre 2001 et 2011, près de **42 ha** de terrains ont été consommés pour la création et l'installation de 25 établissements.

Ainsi, la taille moyenne des parcelles construites est de **16 778 m²** pour une SHON moyenne de **2 178 m²** par établissement.

La densité moyenne pour la construction neuve atteint ainsi **0,6 établissements à l'hectare**.

L'ensemble des permis à vocation d'activités économiques a été déposé **quasi exclusivement dans les zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'activités économiques classées en UF et NAF au POS mis en révision**. Si le développement communal s'est effectué de manière maîtrisée sur les zones dédiées à ces activités depuis plusieurs décennies, menant à une quasi-absence de mitage de l'espace naturel, agricole ou forestier par les activités économiques, il est néanmoins important de rappeler la corrélation entre la très faible densité constatée au cours de la dernière décennie sur ces zones à vocation économique et le type d'activités qu'elles accueillent.

En effet, la plupart des permis de construire enregistrés par la commune au cours des 10 dernières années concernent en grande majorité : des entrepôts, des hangars, des bâtiments industriels à usage de stockage ou de stationnement, des ateliers, etc. Ce type d'installation, très consommateur d'espaces, répond aux nécessités des établissements implantés aux Relandières ou à Bel-Air, c'est à dire à des vocations industrielles et artisanales (notamment logistiques ou de transports).

VI . D . 2 . OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION ÉCONOMIQUE :

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces, la commune s'est orientée vers le maintien des zones d'activités existantes afin de permettre aux entreprises implantées de conforter leurs activités sur site. Néanmoins, ces zones sont aujourd'hui totalement occupées et la commune ne dispose pas de nouvelles opportunités foncières pour continuer d'accueillir de nouvelles activités sur son territoire.

La création des zones 1AUe et 2AUe des Relandières répond au projet de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, compétente en matière de développement économique, de conforter ce pôle économique identifié comme stratégique (ZAE) par le projet de SCOT.

Le projet de zone 2AUe à vocation d'activités économiques des Relandières porte sur une superficie totale de **16,8 ha**, à laquelle il faut ajouter **3,8 ha** de zone Ab, agricole transitoire et inconstructible.

Mais, si le projet d'extension de la zone d'activités des Relandières porté par la COMPA, contribue à renforcer les capacités d'accueil pour des entreprises d'envergure, à l'échelle intercommunale définie par le SCOT, il ne répond pas totalement à la demande locale et de proximité enregistrée par la commune.

La création de la zone 2AUe de la Joie, dont l'aménagement permet la qualification du site concerné par le projet de giratoire du Conseil Général, répond à plusieurs enjeux :

- Des enjeux communaux : la commune souhaite répondre aux demandes de relocalisation et d'implantation d'entreprises sur son territoire, en proposant une offre diversifiée (terrains de petite taille, locaux modulables ou bureaux pour des PME / PMI dans les secteurs de l'artisanat ou du tertiaire, professions indépendantes, etc. à proximité de la RD723) ;
- Des enjeux intercommunaux : la Joie dispose d'une situation stratégique le long de la RD723 entre la porte d'entrée de l'agglomération nantaise, les zones d'activités d'Ancenis et le pôle secondaire de Ligné. La création de cette nouvelle zone d'activités constitue une opportunité majeure pour la Communauté de Communes en termes d'emplois, de proximité, de desserte (A11, RD723, ligne TER, Ligne C4 TAN) et de possibilité de diversification de l'activité sur le territoire.

La création de la zone 2AUe à vocation d'activités économiques de la Joie de **9,3 ha** a peu d'impact sur la consommation de foncier au regard des changements apportés entre le POS et le présent PLU comme il l'a été présenté précédemment.

Ce projet constitue en effet une opportunité pour requalifier les espaces résiduels et délaissés issus de la création du giratoire de la Joie et des voiries (préalablement classés en Uf et NAF au POS mis en révision en l'attente de définition du projet), 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.

Cette zone comprend 0,7 ha de zones humides, 2,3 ha d'emplacements réservés dédiés à la création de voirie et 0,6 ha de voies existantes (RD723). Ainsi la superficie nette dédiée aux activités ne représente que **5,7 ha**.

Les efforts portés par la commune en terme de rationalisation du zonage du présent PLU et d'équilibre global du projet ont ainsi permis la création de cette zone sans que les zones naturelles ou agricoles soit impactées de manière notable au regard du précédent document d'urbanisme.

Par ailleurs, l'objectif de la commune est d'élaborer un projet de zone d'activités qualitatif, attractif et durable dans lequel les considérations d'ordre urbanistique, paysager et environnemental seraient placées au cœur des réflexions. L'intégration des deux restaurants routiers existants sur le site sera étudiée dans ce cadre.

Ce projet vise une nouvelle fois à conforter la stratégie de développement communale et intercommunale employée par le passé qui a permis de maîtriser l'urbanisation à vocation économique sur des secteurs dédiés à l'activité, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace naturel, agricole ou forestier.

VI . E . EVALUATION DU POTENTIEL DE MOBILISATION ET DE MUTABILITE DU FONCIER

Dans la perspective de réponse aux enjeux de renouvellement urbain et de restructuration des espaces urbanisés, cette analyse cherchait notamment à identifier des secteurs de densification, de recomposition ou de requalification du bâti.

La méthodologie employée a notamment permis d'identifier le potentiel de « dents creuses » en tissu urbain constitué :

- Cette évaluation s'est effectuée prioritairement sur le bourg et a mené à l'identification d'espaces résiduels qui ont été intégrés aux OAP et donc aux calculs des besoins répertoriés en termes d'accueil de population, de logements et de surfaces à urbaniser.
- Cette évaluation s'est également effectuée sur les villages considérant que ces derniers ont absorbé la majorité de la croissance des dernières décennies, sous la forme d'un tissu urbain lâche où les espaces interstitiels sont nombreux.
- L'identification des « dents creuses » dans les villages où la construction neuve est autorisée (Uh) s'est effectuée conjointement à l'élaboration du règlement selon les 3 critères cumulatifs suivants :
 - Front de voie de 10m ou 15 m minimum selon la dénomination des sous-secteurs (Uh2 et Uh3) ;
 - Implantation en recul de 3 à 7m des voies et emprises publiques ;
 - Application d'une bande de constructibilité de 25m (toute construction étant interdite au-delà).

Cette analyse a mené à la synthèse suivante :

N°	Nom	Nombre de logements potentiels avec bande de constructibilité & front de voie à 10 m	Nombre de logements potentiels avec bande de constructibilité & front de voie à 15 m	Nombre de logements potentiels
1	La Rigaudière	3		
2	Launay	24		
3	Vandel sud	7		
4	Les Branchères		1	
5	La Richardière – Saint Méen		3	
6	La Barre Peinte		4	
7	La Babonnière		0	
8	La Savariais		3	
9	Beau Soleil		5	
10	La Coalerie – La Petite Funerie		9	
11	La Robinière		0	
12	Le Champ Briant		2	
13	La Meilleraie – La Basse Beloriere		8	
15	Le Cormier		0	
15	La Simonière		2	
17	Les Grottes		1	
19	Bourg Ua			0
20	Bourg Ub			26
21	Thebaudieres			7

Soit potentiel en Uh2	34	
Soit potentiel en Uh3		38
Soit potentiel dans le bourg		33

Sur la commune du Cellier, le bourg a été identifié comme un espace de renouvellement urbain, pour lequel des projets ont d'ores et déjà été intégrés dans les réflexions :

- La relocalisation de la maison de retraite dans le quartier du Prieuré et la libération de l'emprise préexistante au Grands Coteaux ;
- La relocalisation de la Mairie au cœur du pôle Mairie-Médiathèque rue de Bel Air et la libération de l'emprise préexistante au Chalandier.

Ainsi, le centre-bourg devient le cadre privilégié du projet de renouvellement urbain communal :

- **28 logements** du projet communal sont envisagés aux Grands Coteaux et au Chalandier.

Sur les autres quartiers pavillonnaires, le développement des lotissements et opérations d'habitat groupé a conduit à une densification progressive de l'espace bâti qui a engendré peu d'espaces interstitiels résiduels ou « dents creuses » dans la trame bâtie, où la maîtrise foncière est assurée.

Il persiste néanmoins quelques opportunités en optimisation du tissu urbain existant :

- **33 logements** du projet communal sont envisagés en « dents creuses » dans le bourg ;
- **34 logements** du projet communal sont envisagés en « dents creuses » dans les villages et hameau « relais » ;
- **38 logements** du projet communal sont envisagés en « dents creuses » dans les autres villages.

Ainsi, sur les **331 logements prévus** dans le cadre du projet communal, 105 logements sont prévus en renouvellement urbain ou en optimisation du tissu urbain existant, représentant **32% du programme**.

Concernant les « dents creuses » dont la superficie où la configuration n'offre pas de potentialités suffisantes pour l'élaboration de projets urbains significatifs et où la rétention foncière semble accrue (notamment pour les dernières opérations d'habitat groupé), la commune a choisi de laisser le choix aux propriétaires de réaliser individuellement leur opération, en restant toutefois vigilante en cas de cession pour se porter acquéreur des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics potentiels.

PARTIE 4 :

**EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

I . EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

I . A . NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

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.

En première approche, cette évaluation ne devait pas préjuger de ce qui pouvait faire enjeu sur le territoire communal et devait traiter de toutes les thématiques de l'environnement, au sens large du terme, permettant de caractériser son état et son évolution. Elle a donc été par la suite approfondie et complétée en fonction de la sensibilité communale et des orientations du document d'urbanisme, et de sa marge d'action ou des outils qu'il peut proposer.

LES DATES-CLÉS DE L'ÉVALUATION 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^{er} août 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.

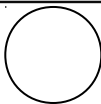


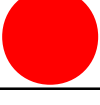
L'article R*123-2-1 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de l'évaluation environnementale. La méthodologie proposée s'appuie sur les principes suivants, déclinés sous la forme d'un tableau :

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







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 ».



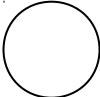
Cette évaluation est complétée des indicateurs destinés à l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace et comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description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



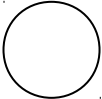



I . B . SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE :




THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore)	Les ressources naturelles liées au sol et au sous-sol sont relativement pauvres au Cellier. Le potentiel agronomique des sols est moyen au Nord et faible au Sud du territoire. L'activité viticole tire néanmoins parti des sols bien drainés des coteaux de la Loire. Avec l'activité forestière et agricole, elles constituent les activités principales liées à l'exploitation des ressources naturelles.	<p>L'activité agricole est en net recul : la commune ne compte plus que 15 exploitants. Néanmoins les terres continuent d'être exploitées et ne semblent pas touchées par l'enrichissement.</p> <p>L'activité forestière demeure dynamique. La protection des bois et forêts soumis et non soumis à un document de gestion forestière est assurée par un classement en EBC.</p> <p>L'activité viticole (objet d'une AOC) perdure.</p>			L'extension de l'urbanisation peut entraîner une consommation excessive et non maîtrisée d'espaces naturels, agricoles, viticoles ou forestiers.		<p>Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses ». La limitation de l'enveloppe urbaine des villages au plus près de l'existant contribue également à maîtriser la consommation d'espace pour laquelle un objectif de réduction de 30% a été fixé.</p> <p>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 en EBC.</p> <p>Les périmètres AOC ont été pris en compte.</p>




	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	La commune est concernée par la présence d'un site Natura 2000, de 6 ZNIEFF, de 2 sites classés et 2 sites inscrits, d'Espaces Naturels Sensibles, de protection de biotope, etc. qui constituent les principaux réservoirs naturels et de biodiversité à l'échelle du territoire, mais aussi à une échelle intercommunale.	Les milieux naturels accueillant des espèces animales et végétales, des habitats naturels et biologiques font l'objet de mesures de protection nationales. Ces espaces, au-delà des « coupures » recensées, ne subissent pas de pression urbaine ni de fréquentation locale ou touristique en mesure de compromettre leur préservation.			L'extension de l'urbanisation à proximité des réservoirs naturels et de biodiversité peut entraîner une fragilisation des franges de ces milieux naturels.		Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses », à distance des milieux naturels protégés. La limitation de l'enveloppe urbaine des villages au plus près de l'existant contribue également à maîtriser la coexistence de l'urbanisation avec les milieux naturels environnants.
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	Préserver les continuités écologiques	Les éléments constitutifs de la trame verte (boisements, haies bocagères et alignements plantés) et bleue (cours d'eau, mares et zones humides) constituent des corridors écologiques. Le fonctionnement de ces milieux est perturbé par 3 « coupures » liées à la présence d'infrastructures (voie ferrée, A11, RD723).	L'absence d'identification de la trame verte et bleue ou des éléments du paysage à protéger compromet à terme la préservation des corridors écologiques.			L'extension de l'urbanisation peut entraîner des ruptures des continuités écologiques, néanmoins, la possibilité offerte par le PLU de réduire les « coupures » préexistantes semble faible au regard des enjeux supracommunaux portés par ces infrastructures.		L'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger, mentionnés au règlement graphique et littéral du PLU, contribue à assurer la pérennité des continuités écologiques, à l'échelle communale et intercommunale.




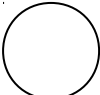

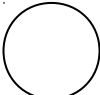
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts	Les espaces naturels pouvant être fréquentés par la population sont nombreux mais peu mis en valeur : les bords de Loire, les coulées, les îles, les Folies, les parcs et jardins des châteaux et manoirs, etc. Peu de liaisons douces desservant ou situées à proximité de ces espaces sont mises en valeur à l'exception de l'itinéraire « Loire à vélo ». Ainsi nombre d'espaces qualitatifs semblent aujourd'hui « délaissés ».	Une augmentation de la fréquentation de ces espaces naturels est peu probable en raison de leur manque de visibilité et de promotion. La commune prévoit néanmoins de favoriser l'accès à ces espaces de nature dans le cadre de la mise en valeur des coulées vertes et des cheminements doux permettant de les parcourir. Elle projette également de favoriser l'accès à l'île neuve, à l'ancienne carrière réhabilitée à long terme et aux Folies			Le renforcement d'accès non maîtrisés aux espaces de nature souhaité par la commune peut entraîner une dégradation de ces derniers en raison d'une hausse de leur fréquentation.		La mise en valeur des coulées, y compris de la coulée du Cerny en lien avec le bourg, est assurée par la création d'emplacements réservés destinés à assurer les continuités des cheminements doux. Ces liaisons, circonscrites à la largeur d'une voie piétonne ou cyclable ne permettent pas une fréquentation directe excessive. L'ouverture des sites de l'île neuve, de l'ancienne Carrière à long terme ou des Folies permettra d'assurer leur entretien.
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Les zones humides de la commune du Cellier ont été identifiées, selon des critères de caractérisation spatiale, qualitative et fonctionnelle (biodiversité, refuge pour la faune, régulation des pluies et des crues, épuration, etc.) par la COMPA	L'absence de mesure de protection entraîne des risques de destruction ou de dégradation de ces milieux, liés aux pratiques agricoles (drainage, prélèvement, pollution) ou d'aménagement (affouillement, exhaussement)			L'absence d'inventaire de ces milieux lié à des mesures de protection des écosystèmes aquatiques et des zones humides peut entraîner une dégradation de ces derniers.		L'identification des écosystèmes aquatiques et des zones humides au travers notamment de la trame verte et bleue, objet d'une traduction au règlement graphique et littéral du PLU contribue à assurer la préservation de ces milieux, à l'échelle communale.




	<p>Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource</p>	<p>L'usage économique de la ressource en eau superficielle de la Loire consiste aux prélèvements du SIAEP de la région d'Ancenis, alimenté à partir de l'usine de traitement d'Ancenis.</p> <p>Des prélèvements dans la Loire sont pratiqués pour les besoins de l'agriculture, aucun dans la nappe souterraine (source : Ch. Agri).</p> <p>Il existe peu d'usage de loisirs (baignade, navigation) des affluents de la Loire hormis pour la pêche.</p>	<p>L'utilisation économique de l'eau de la Loire s'accroît avec l'augmentation des besoins en eau potable. Le SAGE précise que la ressource en eau n'est menacée quantitativement sur le territoire.</p> <p>Les prélèvements à usage agricole dans la Loire et ses affluents sont réglementés.</p> <p>La commune prévoit de favoriser l'accès aux berges de la Loire sans néanmoins renforcer l'usage de loisirs (baignade, navigation) des affluents. La pêche continue de s'exercer.</p>			<p>L'extension de l'urbanisation entrainera une augmentation des besoins de prélèvements d'eaux superficielles.</p>		
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION




RESSOURCE EN EAU	<p>Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources</p>	<p>L'alimentation en eau potable est assurée par les prélèvements du SIAEP de la région d'Ancenis, alimenté à partir de l'usine de traitement d'Ancenis. Le Cellier recense 1 408 abonnés en 2010.</p> <p>La quantité et la qualité des prélèvements est en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population.</p>	<p>La quantité et la qualité des prélèvements envisagés est en adéquation avec les perspectives de développement démographique communal.</p>			<p>Une augmentation des prélèvements d'eaux superficielles dans la Loire est prévisible en raison du développement envisagé de la population.</p> <p>L'extension de l'urbanisation peut également entrainer une imperméabilisation des sols empêchant le rechargement des nappes aquifères.</p>		<p>Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales sont encouragés pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
	<p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles</p>	<p>La Loire est de qualité moyenne (vulnérabilité aux nitrates, pesticides et phosphore) et de qualité bactériologique moyenne. Aucune donnée n'est disponible sur les autres affluents de la commune. L'agriculture est la principale pratique contribuant à la dégradation de la qualité des eaux superficielles. La commune est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.</p>	<p>Les plans d'épandage réglementent les conditions de rejet des effluents agricoles. Bien que le nombre d'exploitants soit en diminution sur la commune, les surfaces agricoles utiles se maintiennent, nécessitant la mise à jour et le suivi régulier des plans d'épandage. Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire fixent des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour la gestion des eaux souterraines et superficielles.</p>			<p>Le PLU prend en compte, les projets liés au maintien et au développement des exploitations agricoles.</p> <p>L'extension de l'urbanisation peut contribuer à la diminution des surfaces d'épandage nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.</p> <p>Elle peut également entrainer une imperméabilisation excessive des sols et le rejet non maîtrisé d'eaux pluviales polluées dans les milieux naturels superficiels et souterrains.</p>		<p>Les périmètres de réciprocity ont été préalablement identifiés, permettant de prendre en compte la présence de tiers à proximité immédiate de sièges d'exploitations. Aucun projet de développement urbain n'est envisagé à proximité des exploitations agricoles répertoriées afin d'assurer le maintien des surfaces d'épandage.</p> <p>Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales sont encouragés pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION




RESSOURCE EN EAU	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	<p>La commune est desservie par un système d'assainissement collectif des eaux usées et pluviales, de type séparatif, dans le bourg, qui assure dans de bonne condition la collecte et de traitement des eaux, à destination de la station d'épuration dont la capacité actuelle est de 4 350 éq/hab. La charge actuelle moyenne entrante est de 1200 m³/j. et le rejet est conforme.</p> <p>Dans les villages et écarts, des dispositifs d'assainissement semi-collectifs et individuels assurent la collecte et le traitement des eaux usées. Parmi les disfonctionnements : le vieillissement du réseau favorise le bouchage des canalisations.</p> <p>Des rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont ponctuellement constatés. Les dispositifs sont en cohérence avec la sensibilité du territoire aux inondations.</p>	<p>La capacité hydraulique des réseaux, de la station d'épuration des Mazères et des stations des villages est en adéquation avec les perspectives de développement démographique communal.</p> <p>La commune dispose d'un Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales compatible avec son projet de développement.</p> <p>La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis dispose de la compétence gestion du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).</p>			<p>L'extension de l'urbanisation peut entraîner un dépassement de la capacité hydraulique des réseaux et de la station d'épuration.</p> <p>Elle peut également entraîner une imperméabilisation excessive des sols et le rejet non maîtrisé d'eaux pluviales polluées dans les milieux naturels superficiels et souterrains, et aggraver la sensibilité du territoire aux inondations.</p> <p>Ces incidences peuvent avoir des conséquences notables sur les coûts des équipements pour la collectivité (traitement supplémentaire de l'eau, réalisation d'ouvrages pour la régulation des points noirs, etc.)</p>		<p>Le PLU respecte les dispositions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales élaborés conjointement au PLU.</p> <p>Les projets d'extension de l'urbanisation sont prévus à proximité des équipements existants : le raccordement au réseau d'assainissement collectif du bourg et des villages desservis est obligatoire.</p> <p>Dans les villages et écarts non desservis, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. La création de micro-station est envisagée dans certains villages (emplacements réservés).</p> <p>Dans tous les cas, les rejets doivent être conformes à la réglementation.</p> <p>Les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales sont encouragés pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION




<p>SOLS ET SOUS-SOL</p>	<p> limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain</p>	<p>Durant la dernière décennie, la commune est parvenue à maîtriser la consommation d'espace dans le bourg, par le biais d'opérations de lotissements.</p> <p>En revanche le POS offrait des capacités d'extension notable aux villages, que la commune n'a pu maîtriser. L'essentiel de la croissance urbaine du Cellier a donc été portée par les villages, sous la forme d'habitat individuel sur de grandes parcelles, consommateur d'espace agricole et forestier (densité moyenne de 4 log./ha).</p> <p>Le Plan d'Occupation des Sols a peu encouragé le renouvellement urbain (densification du tissu existant, utilisation de « dents creuses », de friches urbaines) et la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>Si les tendances démographiques devaient se prolonger sur la prochaine décennie, en l'absence d'objectifs de réduction de la consommation d'espace, le développement communal pourrait entraîner, pour la réalisation des projets d'habitat uniquement, la consommation d'une quarantaine d'hectares de terrains agricoles et forestiers, selon une densité de 6 logements à l'hectare environ.</p>			<p>Une extension non maîtrisée de l'urbanisation peut entraîner une consommation d'espaces agricoles et forestiers importante en inadéquation avec les objectifs de gestion économe et rationalisé de l'espace constructible, de diversité des formes bâties et de mixité de l'habitat.</p> <p>Le PLU doit également tenir compte des projets en cours sur la commune et du renforcement de la vocation des villages et hameau « relais » sur le territoire.</p>		<p>Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses », en priorité dans le bourg. Une densification de l'urbanisation est envisagée pour les villages et hameau « relais ». Pour les autres villages, hameaux et écarts, la limitation de leur enveloppe au plus près de l'existant et de leurs capacités de construction contribue également à maîtriser la consommation d'espace.</p> <p>Un objectif de réduction de la consommation foncière de 30%, et de densification des opérations d'habitat à 20 logements à l'hectare selon les secteurs (voir OAP) a été fixé, tenant compte des projets en cours sur la commune.</p> <p>La promotion de formes bâties innovantes en termes d'architecture et de performance énergétique contribue à la diversité et à la mixité de l'habitat.</p>
<p>THÈMES</p>	<p>OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</p>	<p>NIVEAU D'ENJEU</p>	<p>MARGE D'ACTION DU PLU</p>	<p>INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU</p>	<p>NIVEAU D'INCIDENCE</p>	<p>MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION</p>




SOLS ET SOUS-SOL	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	La base de données BASIAS répertorie 20 sites industriels et activités de services (en activités ou non) source potentielle ou avérée de pollution des sols, localisés majoritairement dans les zones d'activités existantes. La concentration de ces activités au sein de zones dédiées assure aujourd'hui la maîtrise des risques et des nuisances potentielles.	Le maintien des zones d'activités existantes dont les capacités d'accueil sont atteintes n'entraîne pas d'augmentation notable des risques et des nuisances, notamment au regard de la pollution des sols			L'extension des zones d'activités et l'augmentation des capacités d'accueil peut entraîner une augmentation des risques et des nuisances, notamment au regard de la pollution des sols		Le PLU prévoit une extension des zones d'activités en continuité des zones à vocation économique existantes. Afin de limiter la pollution des sols, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement collectif, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur.
	Préserver les ressources du sous-sol	La commune est concernée par un Schéma départemental des carrières, faisant l'objet d'un Arrêté préfectoral en date du 09.07.2001. Sur la commune, l'exploitation de la carrière de la Savariais a cessé en 2001. Néanmoins le site fait toujours l'objet d'une utilisation à vocation économique (stockage matériaux)	L'objectif est d'assurer la continuité des approvisionnements en matériaux de construction en intégrant la problématique transport et en respectant les impératifs liés à la protection de l'environnement, d'organiser la gestion rationnelle et économe des ressources dans une logique de développement durable, de remettre en état les sites après exploitation.			L'extension de l'urbanisation conduit à augmenter les besoins en matériaux de construction et à adapter les modalités d'approvisionnement en fonction de la pression exercée sur la ressource locale.		Le champ d'action du PLU sur la maîtrise des incidences de l'exploitation des ressources du sous-sol au regard des enjeux écologiques et paysagers est limité. Le recyclage des matériaux de chantier et l'utilisation de matériaux recyclés peuvent néanmoins être encouragés pour toute nouvelle opération d'aménagement de type écoquartier.
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION




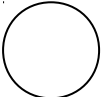


<p>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</p>	<p>Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels</p>	<p>Le Cellier s'inscrit dans deux unités paysagères : La Loire des promontoires (Sud) et les contre forts ligériens du pays d'Ancenis (Nord). Elle est composée de trois entités paysagères : les espaces agricoles et leur trame bocagère discontinue, les coteaux boisés et les secteurs urbanisés. Le patrimoine bâti et les paysages ruraux définissent l'identité communale.</p> <p>De rares points de vue existent depuis les voies de communication en promontoire, permettant de découvrir les relations étroites entre le bâti et la nature, notamment la présence d'une trame boisée dense dans les coulées. Les menaces sur les sites et paysages naturels sont essentiellement liées au risque de mitage lié à la pression urbaine dans les villages, hameaux et écarts.</p>	<p>Si les grandes unités et entités paysagères ne voient pas leurs caractéristiques modifiées par le seul fait de l'urbanisation, elles sont soumises néanmoins à une tendance globale à la banalisation.</p> <p>Les éléments identitaires du paysage local sont ignorés et délaissés au profit de paysages « globalisés » aux modes de gestion standardisés.</p> <p>Les milieux tendent à se cloisonner entraînant des effets de rupture très prégnants dans les paysages entre ceux à vocation agricole et naturelle et ceux à vocation urbaine, fonctionnelle ou d'activités. L'intérêt des espaces de transition « banalisés » notamment boisés ou bocagers est sous-estimé.</p>			<p>L'extension de l'urbanisation peut contribuer à accentuer les ruptures paysagères, notamment lorsqu'aucune démarche de préservation ou de restauration de la trame bocagère permettant l'intégration des franges urbaines concomitantes des espaces agricoles et naturels n'est prévue. La qualité des perspectives paysagères et des points de vue s'en trouve compromise.</p>		<p>Au-delà de la protection des sites et paysages naturels, l'enjeu du PLU est de contribuer à recréer des « coutures » entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés (franges et lisières urbaines, entrées de ville, etc.).</p> <p>La réalisation d'OAP pour les secteurs à enjeux garantit les conditions d'intégration des zones à urbaniser dans leur environnement proche.</p> <p>L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer la pérennité des espaces de transition notamment boisés et bocagers et la valorisation des perspectives paysagères et des points de vue.</p> <p>Le renforcement du réseau de liaisons douces permet d'améliorer l'accessibilité aux espaces naturels et paysagers et la découverte du patrimoine identitaire de la commune.</p>
<p>THÈMES</p>	<p>OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</p>	<p>NIVEAU D'ENJEU</p>	<p>MARGE D'ACTION DU PLU</p>	<p>INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU</p>	<p>NIVEAU D'INCIDENCE</p>	<p>MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION</p>







<p>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</p>	<p>Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti</p>	<p>La commune recense 4 Monuments Historiques (Château de Clermont, Eglise Saint-Martin, Manoir de la Vignette et Folies Siffait), 2 sites classés (Parc du château de Clermont, Rocher de la Thébaudière) et 2 sites inscrits (Chapelle Saint-Méen et son Prieuré et les Folies Siffait).</p> <p>Par ailleurs, la commune recense plusieurs constructions remarquables dans le bourg ou les hameaux, (châteaux, manoirs, anciens immeubles bourgeois, maison de maître, etc.) ou populaires (moulins, sabotière, etc.) du XIX^{ème} siècle.</p> <p>Les corps de fermes et le petit patrimoine vernaculaire (lavoirs, fours, puits, calvaires) témoignent également du passé rural de la commune.</p> <p>Plusieurs sites archéologiques sont également recensés.</p>	<p>Les nouvelles opérations d'aménagement réalisées sous la forme de lotissement consistent en une répétition de formes urbaines standardisées menant à une certaine banalisation du tissu urbain.</p> <p>La commune porte néanmoins une grande attention à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine local (permis de démolir).</p> <p>Les entrées de ville et les franges urbaines aux abords des quartiers d'habitat et d'activités ne font pas l'objet d'aménagements spécifiques.</p> <p>L'accessibilité au patrimoine par le biais de liaisons douces n'est pas totalement assurée.</p>			<p>L'extension non maîtrisée de l'urbanisation peut engendrer une modification du cadre de vie communal, de la typologie et de la morphologie du tissu urbain notamment par le biais de démolition, ou de restauration inadaptée du patrimoine bâti remarquable de la commune.</p> <p>L'identification du patrimoine local architectural et archéologique ouvre des potentialités de valorisation sociale, culturelle et économique de celui-ci, notamment par son ouverture au public.</p> <p>Le recensement du bâti inoccupé peut permettre d'identifier les constructions d'intérêt architectural et patrimonial pouvant bénéficier dans l'espace agricole d'un changement de destination permettant la diversification de l'activité vers l'agrotourisme.</p>		<p>Le PLU prend en compte les périmètres de protection des Monuments Historiques faisant l'objet de Servitudes d'Utilité Publique.</p> <p>Le PLU veille à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles zones d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités par le biais d'OAP, notamment à proximité des noyaux urbains traditionnels et des entrées de bourg.</p> <p>Le renforcement du réseau de liaisons douces permet d'améliorer l'accessibilité aux vues panoramiques et la découverte du patrimoine architectural et archéologique de la commune.</p> <p>Le PLU recense au règlement graphique les constructions d'intérêt architectural et patrimonial pouvant bénéficier du CRPAUPE, annexe du règlement littéral, pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent.</p>
<p>THÈMES</p>	<p>OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</p>	<p>NIVEAU D'ENJEU</p>	<p>MARGE D'ACTION DU PLU</p>	<p>INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU</p>	<p>NIVEAU D'INCIDENCE</p>	<p>MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION</p>

<p>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</p>	<p>Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts</p>	<p>Hormis les coulées, la population du Cellier a accès à plusieurs espaces verts et en eau, naturels ou jardinés sur le territoire : coulée verte de la Vinalière, espaces de sports-loisirs dans le bourg, aires de pique-nique en bords de Loire, etc. Ces espaces sont aujourd'hui peu reliés entre eux par des continuités vertes et des liaisons douces. L'accessibilité de ces espaces au plus grand nombre (notamment aux personnes à mobilité réduite) et par des modes de déplacements alternatifs n'est pas totalement assurée. Néanmoins ces espaces ne subissent pas de surfréquentation.</p>	<p>La mise en cohérence des espaces verts urbains et de nature-loisirs et leur accessibilité par le biais de liaisons douces n'est pas totalement assurée entraînant une certaine confidentialité et une faible valorisation de ces espaces participant pleinement à la qualité du cadre de vie des habitants.</p>			<p>L'extension non maîtrisée de l'urbanisation peut engendrer le comblement d'espaces interstitiels et de délaissés urbains intéressants pour la création d'espaces verts urbains et de nature-loisirs ou de liaisons douces permettant de recréer du lien entre ces espaces.</p>		<p>Le PLU met en valeur les potentialités de valorisation des espaces verts et de nature-loisirs notamment à des fins pédagogiques ou touristiques locales.</p> <p>Le PLU prévoit, pour toute nouvelle opération d'aménagement, la réalisation d'espaces verts communs contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants, inscrits aux OAP.</p> <p>Le renforcement des liaisons douces (adaptées aux personnes à mobilité réduite) en continuité de l'existant permet une mise en cohérence et une valorisation de ces espaces pour un usage local.</p>
<p>RISQUES & NUISANCES</p>	<p>Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques</p>	<p>La commune est concernée par : - deux risques naturels : retrait-gonflement des argiles et inondation (PPRNi) de la Loire Amont)</p>	<p>(voir ci-après)</p>			<p>(voir ci-après)</p>		<p>(voir ci-après)</p>
<p>THÈMES</p>	<p>OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</p>	<p>NIVEAU D'ENJEU</p>	<p>MARGE D'ACTION DU PLU</p>	<p>INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU</p>	<p>NIVEAU D'INCIDENCE</p>	<p>MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION</p>

<p>RISQUES & NUISANCES</p>	<p>Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques</p>	<p>- plusieurs risques industriels et technologiques : risque industriel (Aplix), transport de matière dangereuse et de canalisation de transport de gaz naturel haute pression.</p> <p>La commune s'est dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde décliné en Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs, à destination de la population.</p> <p>Par ailleurs, l'A11, la voie ferrée et la RD723 font l'objet de zones de bruit. L'A11 et la RD723 sont concernée par la Loi Barnier.</p> <p>20 sites industriels et activités de services (en activités ou non) (base de données BASIAS) peuvent représenter des sources potentielles ou avérées de pollution des sols.</p>	<p>Les risques sont connus et pris en compte. Les aléas ne sont pas aggravés. La population n'est pas davantage exposée aux risques et nuisances.</p>			<p>L'extension de zones d'activités destinées à l'accueil d'entreprises industrielle ou artisanales peut contribuer à augmenter les risques et les nuisances pour la population, en raison des caractéristiques et des types d'activités exercées mais aussi en raison du trafic supplémentaire induit, tant par les véhicules de transport ou livraison (poids lourds, camions, etc.) que des salariés (augmentation des nuisances sonores, olfactives et de la pollution atmosphérique, sécurité des usagers liée à la densité du trafic, à la visibilité des intersections, à la vitesse, etc.)</p>		<p>Le PLU prend en compte les risques retrait-gonflement des argiles et inondation en préservant ces zones naturelles de tout développement pouvant mener à une augmentation des risques relatifs aux personnes ou aux biens.</p> <p>Le PLU prévoit une extension des zones d'activités en continuité des zones à vocation économique existantes, à distance des zones à vocation d'habitat, afin de pas aggraver les risques et les nuisances pour les riverains.</p> <p>Le PLU incite à la réalisation d'un plan de circulation permettant de mieux hiérarchiser le réseau viaire en fonction des usages, d'améliorer la qualité des entrées de ville et la sécurité des usagers grâce notamment au renforcement des liaisons douces.</p>
<p>THÈMES</p>	<p>OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</p>	<p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</p>	<p>NIVEAU D'ENJEU</p>	<p>MARGE D'ACTION DU PLU</p>	<p>INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU</p>	<p>NIVEAU D'INCIDENCE</p>	<p>MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION</p>

DÉCHETS	<p>Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action</p>	<p>La collecte des déchets et ordures ménagères du Cellier est assurée par la COMPA.</p> <p>Les déchets sont enfouis au CET de la Coutume à Mésanger.</p> <p>Le tonnage global de déchets collectés sur le territoire de la COMPA a baissé en 2010 (- 6% par rapport à 2008 et 2009). Toutefois cette valeur se stabilise autour de 26 700 T. Ainsi le ratio kg/hab/an, se stabilise également atteignant 471 kg par habitant et par an en 2010.</p> <p>La déchetterie du Bois Harnier, installée sur le territoire communal, a collecté en apport volontaire 5 187 kg de déchets en 2010 soit une baisse importante de 39% par rapport à 2009.</p> <p>Des « décharges sauvages » ou pollution environnementale liée aux déchets sont ponctuellement constatées.</p>	<p>Le développement communal entraîne une augmentation des tonnages de déchets ménagers. L'amélioration de l'information et de la sensibilisation des habitants au tri sélectif contribue à mieux assurer la gestion / l'optimisation des déchets.</p>			<p>L'extension de l'urbanisation conduit à augmenter les tonnages de déchets ménagers et nécessite l'adaptation des modalités de collecte, de transports et de traitement, y compris en faveur du réemploi ou du recyclage des déchets.</p>		<p>Le PLU encourage la poursuite de réalisation d'espaces de collecte sélective mutualisés dans les nouvelles opérations d'aménagement.</p> <p>La densification de l'espace urbanisé permet de rationaliser les coûts dédiés à la réalisation des équipements de collecte (mutualisation), au transport (diminution des distances parcourues, limitation des déplacements motorisés des engins de collecte) et au traitement des déchets (bac à compost, etc.)</p>
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION

BRUIT	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	<p>La RD723 est un itinéraire de convoi exceptionnel qui entraîne bruit et vibrations pour les riverains.</p> <p>L'A11, la voie ferrée et la RD723 font l'objet de zones de bruit : A11 > bande de 300m VF > bande de 250m RD723 > bande de 100m à 250m.</p> <p>Des mesures d'isolement acoustique sont mise en œuvre dans les nouvelles opérations d'aménagement concernées.</p>	<p>Les risques sont connus et pris en compte. La population demeure exposée aux risques et nuisances en raison des enjeux nationaux ou régionaux portés par ces infrastructures.</p> <p>Des mesures d'isolement acoustique continuent d'être mise en œuvre dans les nouvelles opérations d'aménagement.</p>			L'extension de l'urbanisation peut contribuer à accroître le trafic, les nuisances sonores, olfactives et la pollution atmosphérique.		Le PLU prend en compte les bandes sonores de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres concernée par le bruit. Des mesures d'isolement acoustique sont préconisées pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement (zone tampon, écran végétaux, etc.), tout comme la réalisation d'espaces publics partagés permettant une circulation apaisée (zone 30, liaisons douces cycles et piétons, stationnement mutualisé, etc.)
ENERGIE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	La commune reste sensible à la pollution urbaine de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire lorsque les vents d'Ouest font migrer les polluants vers celle-ci.	Le développement communal entraîne une augmentation de la population exposée aux pollutions atmosphériques.			Le renforcement de l'offre en transport en commun et du réseau de liaisons douces, en faveur de la marche à pied et du vélo, entre les quartiers et en lien avec les commerces, services et équipements, la mixité fonctionnelle des espaces contribue à réduire les besoins en mobilité donc les émissions de polluants atmosphériques.		Le PLU promeut le renforcement de l'offre en transport en commun et du réseau de liaisons douces, en faveur de la marche à pied et du vélo, entre les quartiers et en lien avec les commerces, services et équipements, la mixité fonctionnelle des espaces contribue à réduire les besoins en mobilité donc les émissions de polluants atmosphériques.
THÈMES	OBJECTIFS LIÉS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION

ENERGIE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE	Economiser et utiliser rationnellement l'énergie	La commune est desservie par un réseau de gaz et d'électricité répondant aux besoins énergétiques de la population. Le développement des énergies renouvelables est limité (panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture de quelques constructions individuelles, absence d'éolien) (item supprimé)	Le développement communal entraîne une augmentation des besoins énergétiques. La commune encourage le développement des énergies alternatives par l'amélioration de l'information et de la sensibilisation des habitants aux énergies renouvelables. (item supprimé)			Le développement communal peut entraîner une augmentation des besoins énergétiques. La localisation des zones à urbaniser, les formes bâties, les modes de construction préconisés, etc. peuvent contribuer à maîtriser ces besoins.		Le PLU promeut le développement des énergies renouvelables et la rationalisation des coûts liés à la dépense énergétique : implantation du bâti par rapport au soleil ou à la topographie pour une optimisation des apports solaires passifs, compacité des formes bâties pour éviter les déperditions d'énergie, autorisation des toitures photovoltaïques, promotion des opérations d'aménagement de type écoquartier, etc.
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Les déplacements reposent essentiellement sur l'utilisation individuelle de la voiture en raison de l'offre modérée en transport en commun (hormis le train, bus scolaire intercommunal et le transport à la demande).	Le développement communal entraîne une augmentation des besoins en transport et des émissions de gaz à effet de serre.			La densification du tissu urbain et le renforcement de l'offre en transport en commun et en faveur de la marche à pied et du vélo (entre les quartiers et en lien avec les commerces, services et équipements) ainsi que la mixité fonctionnelle des espaces contribue à réduire les besoins en mobilité donc les émissions de gaz à effet de serre.		Le PLU promeut à la fois la densification du tissu urbain et le renforcement de l'offre en transport en commun et du réseau de liaisons douces, ainsi que la mixité fonctionnelle des espaces, contribuant à réduire les besoins en mobilité donc les émissions de polluants atmosphériques.
	Prendre en compte le changement climatique	∅	∅			Idem ci-avant		Idem ci-avant

I . C . ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT :**I . C . 1 . IDENTIFICATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU :**

Sur la commune du Cellier, huit milieux ont été identifiés en tant que zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection de ces zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ont été analysées. L'état initial du site et de l'environnement (objet de la première partie du présent Rapport de présentation) a d'ores et déjà constitué en une description de ces milieux.

MILIEU 1 : SITE NATURA 2000 « LA VALLÉE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CÉ » SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE ET ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE

MILIEU 2 : ZNIEFF « LIT MINEUR, BERGES ET ÎLES DE LOIRE ENTRE LES PONTS-DE-CÉ ET MAUVES-SUR- LOIRE », « ZONE BOGAGÈRE 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 »

MILIEU 3 : ESPACES D'« INTÉRÊT EXCEPTIONNEL » ET ESPACES « À FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL » DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT

MILIEU 4 : ESPACES NATURELS SENSIBLES

MILIEU 5 : ZONES HUMIDES

MILIEU 6 : ESPACES BOISÉS

MILIEU 7 : ESPACES AGRICOLES

MILIEU 8 : ESPACES BÂTIS

I . C . 2 . HIÉRARCHISATION DE LA VALEUR ÉCOLOGIQUE 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 :

Intérêt 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

Intérêt fonctionnel et écologique

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.

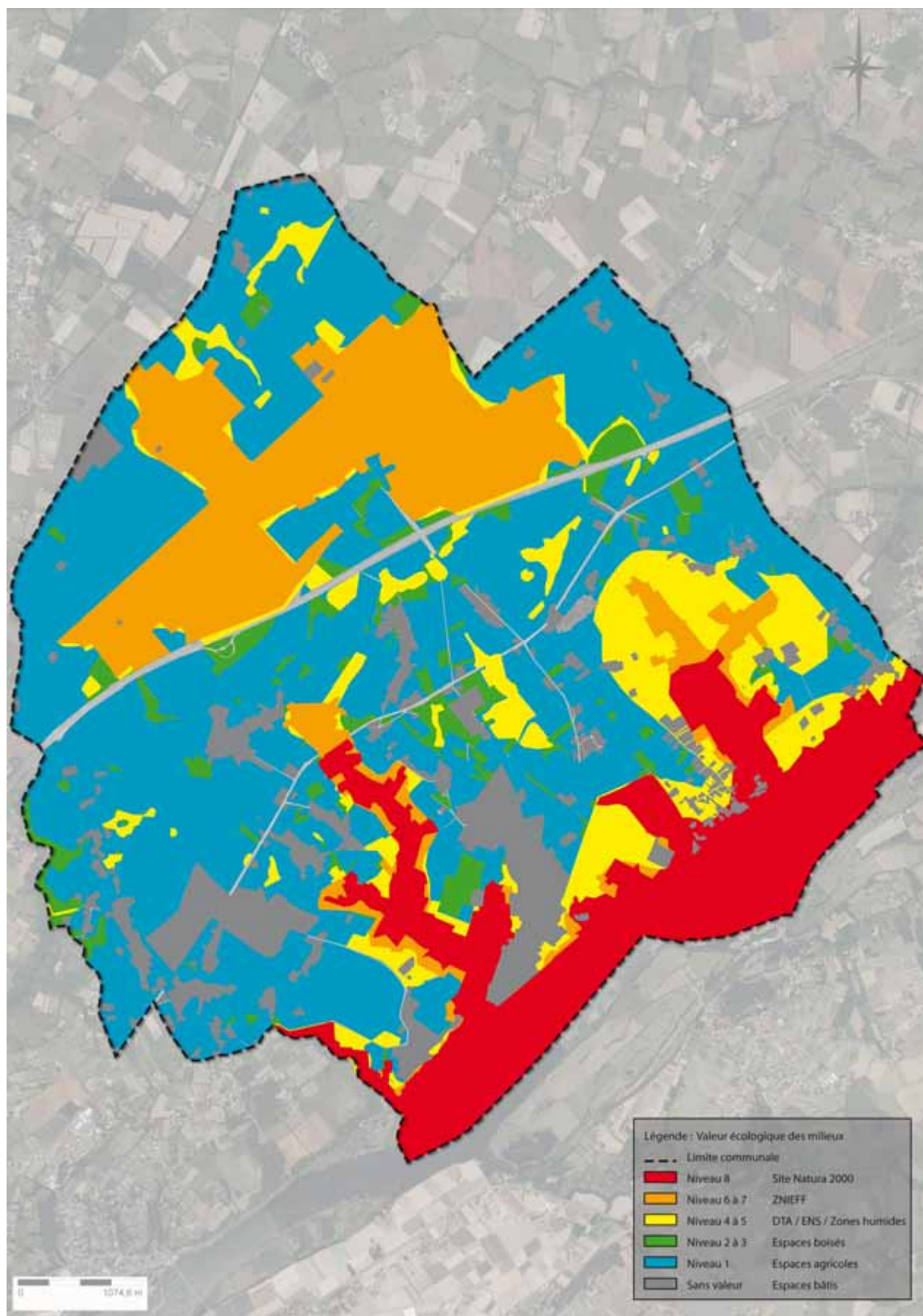
La cumulation de ces deux critères détermine la valeur écologique de chaque milieu et les enjeux pesant sur ceux-ci. La carte ci-après permet de territorialiser et de croiser les enjeux afin de mieux appréhender leur hiérarchisation.

Tableau 1 : Hiérarchisation de la valeur écologique des milieux :

MILIEU	NOM DU SITE	INTÉRÊT BIOLOGIQUE	INTÉRÊT FONCTIONNEL ET ÉCOLOGIQUE	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 1 : Hiérarchisation de la valeur écologique des milieux :



I. C. 3. CONSÉQUENCES ÉVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

MILIEU 1 : SITE NATURA 2000 « LA VALLÉE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CÉ » SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE ET ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE

(Voir Evaluation des incidences Natura 2000).

MILIEU 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 », « ÎLE 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 »

Le présent PLU prévoit le classement en secteurs Nn,naturel, ou Nf, forestier, 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. Cette zone inclut notamment les bords de Loire mais aussi l'ensemble des coulées boisées des Thébaudières, du Cerny, de Clermont, du Refou, etc., au Sud, en lien avec les corridors de la Verdrière, du Bois Hamier et les boisements du Cellier au Nord.

Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses », à distance des milieux naturels protégés. La limitation de l'enveloppe urbaine des villages, hameaux et écarts au plus près de l'existant contribue également à maîtriser la coexistence de l'urbanisation avec les milieux naturels environnants et à éviter l'urbanisation diffuse ou le « mitage » des espaces naturels et agricoles ou viticoles par l'urbanisation.

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.

MILIEU 3 : ESPACES D'« INTÉRÊT EXCEPTIONNEL » ET ESPACES « À FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL » DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT

La Directive Territoriale d'Aménagement a identifié des espaces de valeurs paysagères, permettant d'assurer les continuités écologiques et les cheminements doux. Reprenant pour partie les limites du site Natura 2000 et des ZNIEFF, ces espaces ont fait néanmoins l'objet d'une prise en compte spécifique au PLU, par le biais de quatre classements au règlement graphique :

- 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.

Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses », à distance des espaces d'intérêt. La limitation de l'enveloppe urbaine des villages, hameaux et écarts au plus près de l'existant contribue également à maîtriser la coexistence de l'urbanisation avec les milieux naturels environnants et à éviter l'urbanisation diffuse ou le « mitage » des espaces naturels et agricoles ou viticoles par l'urbanisation.

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.

MILIEU 4 : ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune est concernée par un périmètre d'Espaces Naturels Sensibles, à l'intérieur duquel s'exerce un droit de préemption du Conseil Général, et par substitution, de la commune. Reprenant pour partie les limites du site Natura 2000, des ZNIEFF et des espaces d'intérêt identifiés par la DTA, ces espaces ont fait néanmoins l'objet d'une prise en compte spécifique au PLU, par le biais de quatre classements au règlement graphique :

- 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.

Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses », à distance des espaces d'intérêt. La limitation de l'enveloppe urbaine des villages, hameaux et écarts au plus près de l'existant contribue également à maîtriser la coexistence de l'urbanisation avec les milieux naturels environnants et à éviter l'urbanisation diffuse ou le « mitage » des espaces naturels et agricoles ou viticoles par l'urbanisation.

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.

MILIEU 5 : ZONES HUMIDES

Le PLU reconnaît le rôle des zones humides en tant que zones tampon qui stockent l'eau et contribuent à sa rétention, à son épuration et à sa restitution aux nappes phréatiques et aux cours d'eau. Elles présentent donc non seulement des fonctions biologiques (réservoirs de biodiversité, faune et flore, etc.) et hydrauliques (régulation des débits, épuration, etc.) mais aussi économiques (pâturage, fauche, aquaculture, etc.) et paysagères, sociales ou récréatives.

Ainsi, 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.

MILIEU 6 : ESPACES BOISÉS

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.

MILIEUX NON RETENUS COMME ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT :

A l'issue de la précédente hiérarchisation, les milieux 7 / Espaces agricoles et 8 / Espaces bâtis n'ont pas été retenus comme zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Néanmoins, le PLU n'omet pas de porter une attention particulière sur ces derniers.

MILIEU 7 : ESPACES AGRICOLES

Exploités à des fins agricoles, ces espaces 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 ruraux identitaires de la commune et constituent un potentiel économique pour les exploitants.

Le présent PLU prévoit :

- 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.

MILIEU 8 : ESPACES BÂTIS

Bien que dénués d'intérêt biologique, fonctionnel ou écologique, les espaces bâtis participent à l'identité patrimoniale et architecturale de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants. A ce titre, ils ont également fait l'objet d'une réflexion approfondie.

Le PLU prévoit le classement en zone U, urbaine, et AU, à urbaniser, des secteurs affectés essentiellement à l'habitat, aux commerces, équipements et services de la commune, mais aussi à l'activité économique et aux projets urbains. La réglementation applicable autorise le renouvellement, la densification et le développement de ces usages, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

I . C . 4 . CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE 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 Cerny 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 Cerny 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 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 NC 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.

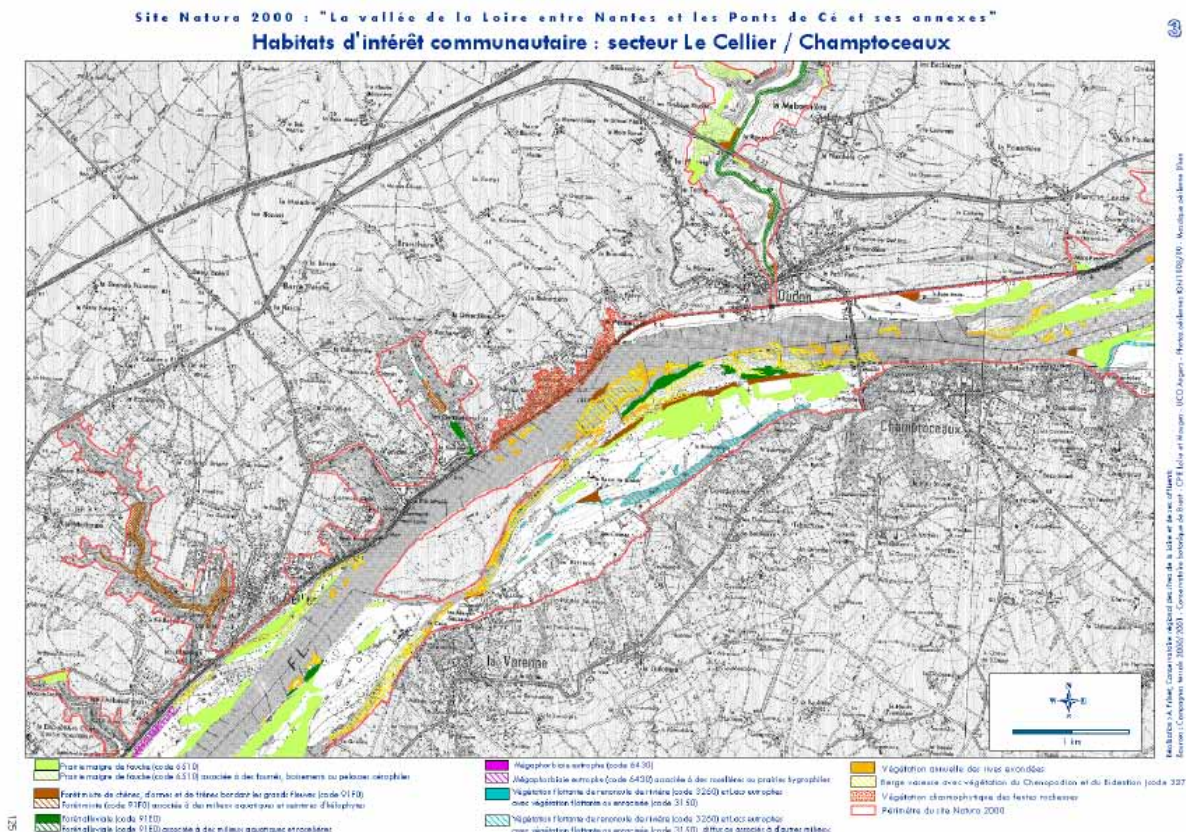
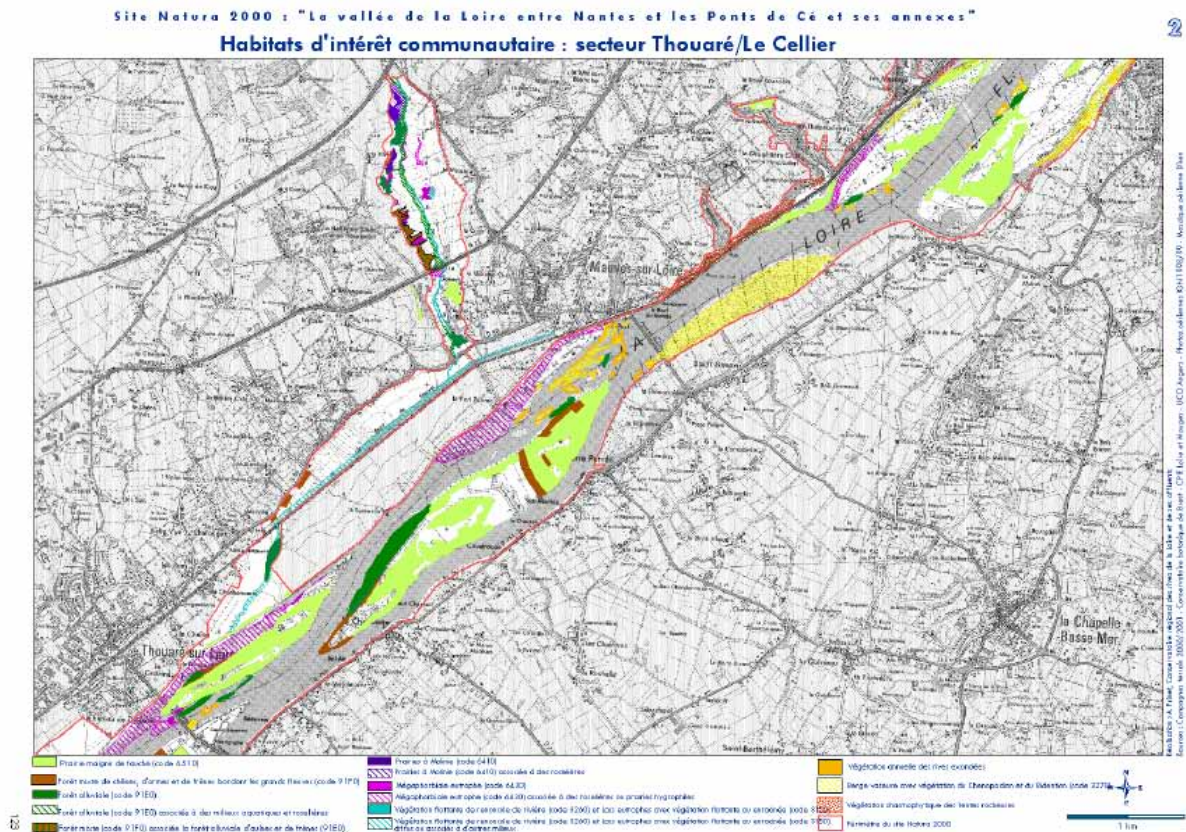
Le secteur est concerné par le projet d'aménagement du giratoire de la Joie porté par le Conseil Général. Une zone humide a été identifiée dans ce périmètre, reportée au règlement graphique et littéral. Outre dans le cadre de la zone humide, aucune plante protégée ou remarquable n'a été recensée. Le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

I. C. 5. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

I. C. 5. a. Localisation du site « La vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé » :



I . C . 5 . b . Description du Site d'Importance Communautaire :

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
Identification du site				
Type : K (SIC recouvrant partiellement une ZPS.)	Code du site : FR5200622	Compilation : décembre 1995	Mise à jour : février 2007	
Responsable(s)				
DIREN Pays-de-la-Loire / SPN-IEGB-MNHN				
Appellation du site				
Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes				
Indication du site et dates de désignation/classement				
Date site proposé éligible comme SIC : mars 1999		Date site enregistré comme SIC : -		
Date de classement comme ZPS : -		Date de désignation du site comme ZSC : -		
Texte(s) de référence				
Localisation du site				
Coordonnées du centre :				
Longitude : 0°57'48"W		Latitude : 47°22'31"N		
Superficie (ha) : 16522		Périmètre (km) : 0		
Altitude (m) :				
Min : 2		Max : 45		Moyenne : 0
Région administrative :				
Code NUTS	Nom de la région		Pourcent. de couverture	
FR511	Loire-Atlantique		45	
FR512	Maine-et-Loire		55	
Régions biogéographiques :			Carte de localisation :	
<input type="checkbox"/> Alpine <input checked="" type="checkbox"/> Atlantique <input type="checkbox"/> Boréale <input type="checkbox"/> Continentale <input type="checkbox"/> Macaronésienne <input type="checkbox"/> Méditerranéenne				

Relation avec d'autres sites Natura 2000

Code - Nom du site	Type de relation
FR5212001 - Marais de Goulaine	H
FR5210115 - Basses vallées angevines et prairies de la Baumette	D
FR5202009 - Marais de Goulaine	G
FR5212003 - Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau	H
FR5200629 - Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau	G
FR5200630 - Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette	K
FR5212002 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	J

Description du site

Caractère général du site

Classe d'habitats	% couvert
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	6
Pelouses sèches, Steppes	1
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30
Autres terres arables	15
Forêts caducifoliées	10
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10
TOTAL	100

Autres caractéristiques du site

Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, côteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Qualité et importance

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des côteaux accentue la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certains sont très originales et de grande valeur patrimoniale (angélique des estuaires, castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre du réseau Natura 2000.

Vulnérabilité

Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles.

Désignation

La première proposition de site d'importance communautaire (pSIC) a été faite en 1998. Elle a été intégrée dans la liste européenne des SIC du domaine Atlantique en décembre 2004. Une meilleure connaissance du site ainsi que le souci d'intégrer des unités écologiques fonctionnelles dans le périmètre ont conduit en 2005 à une modification du SIC.

Régime de propriété

Propriété privée, Association ou groupement, Collectivité régionale ou locale, Etat (domaine public fluvial).

Documentation

- Contribution à la gestion du lit majeur de la Loire (secteur 3 : Nantes, le Fresne-sur-Loire) ; Conservatoire Régional des rives de la Loire et de ses affluents - 1997

- Cartographie et hiérarchisation des zones d'intérêt biologique en vallée de la Loire, entre les Ponts-de-Cé et la Varenne ; L.P.O. - 1994

- Document d'objectifs Natura 2000 (FR5200622, FR5212002), DIREN Pays de la Loire, décembre 2004

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités				
	CODE		% COUV.	REPRÉSENT.	SUP. REL.	STAT. CONS	ÉVAL. GLOB.	
3130-Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea			2	A	C	B	B	
3140-Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.			1	C	C	C	C	
3150-Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition			2	A	C	B	A	
91E0-Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>) *			1	A	C	B	A	
91F0-Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i>, <i>Ulmus laevis</i>, <i>Ulmus minor</i>, <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i>, riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)			2	A	C	B	A	
3260-Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>			2	B	C	B	A	
3270-Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri p.p.</i> et du <i>Bidention p.p.</i>			2	A	B	B	B	
4030-Landes sèches européennes			1	C	C	C	C	
6110-Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'<i>Alyso-Sedion albi</i> *			1	C	C	C	C	
6210-Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)			1	C	C	C	C	
6510-Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)			7	A	C	C	A	
6510-Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)			7	A	C	C	A	
6410-Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)			1	B	C	C	C	
6430-Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin			1	C	C	C	C	
8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique			1	C	C	B	C	
8230-Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthon</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>			1	C	C	B	C	

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
-------------	----------	---------	-------------	-----------

ESPÈCES MENTIONNÉES À L'ARTICLE 4 DE LA DIRECTIVE 79/409/CEE ET FIGURANT À L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE 92/43/CEE ET ÉVALUATION DU SITE POUR CELLES-CI

MAMMIFÈRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1337	<i>Castor fiber</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	B Marginale	B Bonne
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>		>600	>60		C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1321	<i>Myotis emarginatus</i>		>600	2		C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>			1		D Non significative			
1324	<i>Myotis myotis</i>			>70		C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	C Moyenne

AMPHIBIENS et REPTILES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Présente				C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne

POISSONS visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1099	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1102	<i>Alosa alosa</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1103	<i>Alosa fallax</i>	Présente				B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1106	<i>Salmo salar</i>	Présente				C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1134	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Présente				B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne

INVERTÉBRÉS visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1078	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1084	<i>Osmoderma eremita</i>	Présente				B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	B Bonne
1087	<i>Rosalia alpina</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Présente				C 2%≥p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1037	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Présente				B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1032	<i>Unio crassus</i>	Présente				B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Présente				C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne

PLANTES visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1428	<i>Marsilea quadrifolia</i>	Présente				B 15%≥p>2%	C Moyenne	A Isolée	C Moyenne
1607	<i>Angelica heterocarpa</i>	Présente				B 15%≥p>2%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne

AUTRES ESPÈCES IMPORTANTES DE FLORE ET DE FAUNE
(B=Diseaux, M=Mammifères, A=Amphibiens, R=Reptiles, F=Poissons, I=Invert ébrés, P=Plantes)

GRUPE	NOM	POPULATION	MOTIVATION
Plantes	<i>Ranunculus ophioglossifolius</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Reptiles	<i>Lacerta viridis</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Plantes	<i>Carex ligERICA J. Gay</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Reptiles	<i>Elaphe longissima</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Plantes	<i>Aceras anthropophorum</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Mammifères	<i>Arvicola sapidus</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Plantes	<i>Damasonium alisma Mill. subsp. stellatum Maire</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Amphibiens	<i>Bufo viridis</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Amphibiens	<i>Hyla arborea</i>	Présente	Liste Rouge Nationale
Reptiles	<i>Podarcis muralis</i>	Présente	Liste Rouge Nationale

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
Type de protection aux niveaux national et régional				
CODE	DESCRIPTION			% COUVERT.
FR04	RESERVE NATURELLE VOLONTAIRE			1
FR05	ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE			1
FR20	RESERVE DE CHASSE APPROUVEE			1

Relation avec d'autres sites protégés

■ désignés aux niveaux national ou régional:

TYPE CODE	NOM DU SITE	TYPE DE CHEVAUCHEMENT	% COUVERT.
FR04	PONT BARRE	Site Inclus	0
FR05	ILOT DU BUISSON MARION	Site Inclus	0
IN00	BASSES VALLEES ANGEVINES, MARAIS DE BASSE-MAINE ET DE SAINT-	Site voisin	0
FR05	GREVES DU BOIS VERT	Site Inclus	0
IN05	VAL DE LOIRE	Site Inclus	0

Relation avec d'autres sites Corine Biotores

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
Impacts et activités généraux et proportion de la superficie du site affecté				

IMPACTS ET ACTIVITÉS SUR LE SITE

CODE	LIBELLÉ	INTENSITÉ	% DU SITE	INFLUENCE
100	Mise en culture	Elevée	10	Négative
110	Epannage de pesticides	Elevée	0	Négative
140	Pâturage	Elevée	30	Positive
141	abandon de systèmes pastoraux	Elevée	0	Négative
151	élimination des haies et boqueteaux	Moyenne	0	Négative
160	Gestion forestière	Elevée	10	Négative
200	Pêche, pisciculture, aquaculture	Moyenne	30	Neutre
230	Chasse	Moyenne	0	Neutre
300	Extraction de granulats	Elevée	0	Négative
301	carrières	Elevée	0	Négative
400	Urbanisation, industrialisation et activités similaires	Elevée	10	Négative
403	Habitat dispersé	Faible	0	Négative
502	route, autoroute	Moyenne	0	Négative
503	voie ferrée, T.G.V.	Moyenne	0	Négative
507	pont, viaduc	Moyenne	0	Négative
511	ligne électrique	Moyenne	0	Neutre
520	Navigation	Moyenne	30	Négative
621	sports nautiques	Moyenne	10	Négative

690	autres loisirs et activités de tourisme	Moyenne	0	Négative
701	pollution de l'eau	Elevée	0	Négative
720	Piétinement, surfréquentation	Moyenne	0	Négative
802	modification du profil des fonds marins des estuaires et des zones humides	Elevée	80	Négative
810	Drainage	Moyenne	20	Négative
850	Modification du fonctionnement hydrographique	Moyenne	0	Négative
870	Endigages, remblais, plages artificielles	Elevée	0	Négative
900	Erosion	Moyenne	0	Neutre
941	inondation	Elevée	60	Positive
954	envahissement d'une espèce	Moyenne	0	Négative

IMPACTS ET ACTIVITÉS AUX ALENTOURS DU SITE

CODE	LIBELLÉ	INTENSITÉ	% DU SITE	INFLUENCE
701	pollution de l'eau	Moyenne	0	Négative
850	Modification du fonctionnement hydrographique	Moyenne	0	Négative

Gestion du site**ORGANISME RESPONSABLE DE LA GESTION DU SITE**

Les préfets concernés et la Direction régionale de l'environnement, s'assurent de la bonne gestion du site. Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine a été désigné pour animer la mise en oeuvre du plan de gestion du site.

GESTION DU SITE ET PLANS

Le plan de gestion complet est défini par le document d'objectifs Natura 2000 du site : DIREN Pays de la Loire, Document d'objectifs Natura 2000 FR5200622, FR5212002, Conservatoire des rives de la Loire, décembre 2004.

I . C . 5 . c . Description de la Zone de Protection Spéciale :

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
Identification du site				
Type : J (<i>ZPS recouvrant partiellement un SIC.</i>)	Code du site : FR5212002	Compilation : décembre 2003	Mise à jour : mai 2005	
Responsable(s)				
S.P.N. - I.E.G.B. - M.N.H.N. DIREN DES PAYS DE LA LOIRE				
Appellation du site				
Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes				
Indication du site et dates de désignation/classement				
Date site proposé éligible comme SIC : -		Date site enregistré comme SIC : -		
Date de classement comme ZPS : janvier 2006		Date de désignation du site comme ZSC : -		
Texte(s) de référence				
Arrêté du 5 janvier 2006 portant désignation du site Natura 2000 vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (zone de protection spéciale) (NOR : DEVN0540506A)				

Localisation du site

Coordonnées du centre :

Longitude : 0°57'48"W

Latitude : 47°22'31"N

Superficie (ha) : 15714

Périmètre (km) : 0

Altitude (m) :

Min : 2

Max : 45

Moyenne : 0

Région administrative :

Code NUTS	Nom de la région	Pourcent. de couverture
FR511	Loire-Atlantique	45
FR512	Maine-et-Loire	55

Régions biogéographiques :

Carte de localisation :

- Alpine
- Atlantique
- Boréale
- Continentale
- Macaronésienne
- Méditerranéenne



Relation avec d'autres sites Natura 2000

Code - Nom du site	Type de relation
FR5212001 - Marais de Goulaine	C
FR5210115 - Basses vallées angevines et prairies de la Baumette	D
FR5202009 - Marais de Goulaine	C
FR5212003 - Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau	H
FR5200629 - Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau	G
FR5200630 - Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette	K
FR5200622 - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	K

Description du site

Caractère général du site

Classe d'habitats	% couvert
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	6
Pelouses sèches, Steppes	1
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30
Autres terres arables	15
Forêts caducifoliées	10
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	4
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10
TOTAL	100

Autres caractéristiques du site

Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale navigable, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, côteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Qualité et importance

La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés favorables aux oiseaux : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Le site est également très important pour les habitats et espèces de directive Habitats et fait aussi à ce titre du réseau Natura 2000.

Vulnérabilité

Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles.

Désignation

-

Régime de propriété

Propriété privée, Association ou groupement, Collectivité régionale ou locale, Etat (domaine public fluvial).

Documentation

- Contribution à la gestion du lit majeur de la Loire (secteur 3 : Nantes, le Fresne-sur-Loire) ; Conservatoire Régional des rives de la Loire et de ses affluents - 1997

- Cartographie et hiérarchisation des zones d'intérêt biologique en vallée de la Loire, entre les Ponts-de-Cé et la Varenne ; L.P.O. - 1994

- Document d'objectifs Natura 2000 (FR5200622, FR5212002), DIREN Pays de la Loire, décembre 2004

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
ESPÈCES MENTIONNÉES À L'ARTICLE 4 DE LA DIRECTIVE 79/409/CEE ET FIGURANT À L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE 92/43/CEE ET ÉVALUATION DU SITE POUR CELLES-CI				

OISEAUX visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
A229	<i>Alcedo atthis</i>		20-50 couple(s)			C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	B Bonne
A029	<i>Ardea purpurea</i>				5-10	D Non significative			
A024	<i>Ardeola ralloides</i>				Présente	D Non significative			
A133	<i>Burhinus oedicnemus</i>		50-250 couple(s)		10-20	D Non significative			
A196	<i>Chlidonias hybridus</i>				30-100	D Non significative			
A197	<i>Chlidonias niger</i>				50-300	D Non significative			
A031	<i>Ciconia ciconia</i>				5-50	D Non significative			
A030	<i>Ciconia nigra</i>				5-20	D Non significative			
A081	<i>Circus aeruginosus</i>		1-5 couple(s)	0-5	20-100	D Non significative			
A082	<i>Circus cyaneus</i>		1-5 couple(s)	5-10	10-50	D Non significative			
A084	<i>Circus pygargus</i>				10-50	D Non significative			
A122	<i>Crex crex</i>		50-250 couple(s)			B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
A027	<i>Egretta alba</i>			5-20	10-40	B 15%≥p>2%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
A026	<i>Egretta garzetta</i>			5-50	100-200	D Non significative			
A103	<i>Falco peregrinus</i>			1-5	5-10	D Non significative			
A131	<i>Himantopus himantopus</i>		0-1 couple(s)		0-20	D Non significative			
A338	<i>Lanius collurio</i>		3-10 couple(s)			D Non significative			
A176	<i>Larus melanocephalus</i>			0-10	Présente	D Non significative			
A073	<i>Milvus migrans</i>		10-30 couple(s)		10-50	D Non significative			

A023	<i>Nycticorax nycticorax</i>		100-200	D Non significative				
A094	<i>Pandion haliaetus</i>		30-50	D Non significative				
A072	<i>Pernis apivorus</i>	2-10 couple(s)	20-100	D Non significative				
A151	<i>Philomachus pugnax</i>		>500	D Non significative				
A034	<i>Platalea leucorodia</i>		20-100	D Non significative				
A140	<i>Pluvialis apricaria</i>		Présente 2000-5000	D Non significative				
A119	<i>Porzana porzana</i>	1-5 couple(s)	1-20	B 15% \geq p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne	
A121	<i>Porzana pusilla</i>	0-2 couple(s)	1-5	B 15% \geq p>2%	C Moyenne	A Isolée	C Moyenne	
A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>		100-300	D Non significative				
A195	<i>Sterna albifrons</i>	20-50 couple(s)	100-300	C 2% \geq p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne	
A190	<i>Sterna caspia</i>		10-60	D Non significative				
A193	<i>Sterna hirundo</i>	20-100 couple(s)	200-1000	C 2% \geq p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne	
A194	<i>Sterna paradisaea</i>		0-10	D Non significative				
A191	<i>Sterna sandvicensis</i>		0-30	D Non significative				
A166	<i>Tringa glareola</i>		20-100	D Non significative				

OISEAUX migrateurs régulièrement présents sur le site non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
A168	<i>Actitis hypoleucos</i>		0-5 couple(s)	0-5	500-2000	C 2% \geq p>0%	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
A054	<i>Anas acuta</i>		0-2 couple(s)	10-100	500-1500	B 15% \geq p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
A056	<i>Anas clypeata</i>		5-10 couple(s)	10-100	500-1000	C 2% \geq p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
A052	<i>Anas crecca</i>			50-200	100-500	D Non significative			
A050	<i>Anas penelope</i>			100-500	500-1000	D Non significative			
A055	<i>Anas querquedula</i>		10-30 couple(s)		50-100	B 15% \geq p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne

A043	<i>Anser anser</i>			500-1500	D Non significative			
A028	<i>Ardea cinerea</i>	>50 couple(s)			D Non significative			
A143	<i>Calidris canutus</i>			10-200	D Non significative			
A136	<i>Charadrius dubius</i>	50-100 couple(s)			D Non significative			
A113	<i>Coturnix coturnix</i>	10-20 couple(s)			D Non significative			
A099	<i>Falco subbuteo</i>	5-10 couple(s)			D Non significative			
A153	<i>Gallinago gallinago</i>			100-500	D Non significative			
A341	<i>Lanius senator</i>	0-2 couple(s)			D Non significative			
A459	<i>Larus cachinnans</i>	10-30 couple(s)	100-500	>1000	D Non significative			
A183	<i>Larus fuscus</i>		500-1000	>1000	D Non significative			
A179	<i>Larus ridibundus</i>	50-100 couple(s)	1000-5000	>10000	D Non significative			
A156	<i>Limosa limosa</i>			1000-4000	D Non significative			
A290	<i>Locustella naevia</i>	10-20 couple(s)			D Non significative			
A152	<i>Lymnocyptes minimus</i>			10-100	D Non significative			
A160	<i>Numenius arquata</i>	1-2 couple(s)		0-300	D Non significative			
A158	<i>Numenius phaeopus</i>			10-100	D Non significative			
A017	<i>Phalacrocorax carbo</i>		500-1000	500-2000	C 2%≥p>0%	A Excellente	B Marginale	C Moyenne
A249	<i>Riparia riparia</i>	300-500 couple(s)			C 2%≥p>0%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
A164	<i>Tringa nebularia</i>			200-500	D Non significative			
A162	<i>Tringa totanus</i>			300-500	D Non significative			
A142	<i>Vanellus vanellus</i>	10-30 couple(s)	500-5000	10000-40000	B 15%≥p>2%	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
Type de protection aux niveaux national et régional				
CODE	DESCRIPTION			% COUVERT.
FR04	RESERVE NATURELLE VOLONTAIRE			1
FR05	ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE			1
FR20	RESERVE DE CHASSE APPROUVEE			1

Relation avec d'autres sites protégés

■ désignés aux niveaux national ou régional:

TYPE CODE	NOM DU SITE	TYPE DE CHEVAUCHEMENT	% COUVERT.
IN00	BASSES VALLEES ANGEVINES, MARAIS DE BASSE-MAINE ET DE SAINT-	Site voisin	0
FR04	PONT BARRE	Site Inclus	0
FR05	ILOT DU BUISSON MARION	Site Inclus	0
FR05	GREVE DU BOIS VERT	Site Inclus	0
IN05	VAL DE LOIRE	Site Inclus	0

Relation avec d'autres sites Corine Biotores

Description	Habitats	Espèces	Protections	Activités
Impacts et activités généraux et proportion de la superficie du site affecté				
IMPACTS ET ACTIVITÉS SUR LE SITE				

CODE	LIBELLÉ	INTENSITÉ	% DU SITE	INFLUENCE
100	Mise en culture	Elevée	10	Négative
110	Epannage de pesticides	Elevée	0	Négative
140	Pâturage	Elevée	30	Positive
141	abandon de systèmes pastoraux	Elevée	0	Négative
151	élimination des haies et boqueteaux	Moyenne	0	Négative
160	Gestion forestière	Elevée	10	Négative
200	Pêche, pisciculture, aquaculture	Moyenne	30	Neutre
230	Chasse	Moyenne	0	Neutre
300	Extraction de granulats	Elevée	0	Négative
301	carrières	Elevée	0	Négative
400	Urbanisation, industrialisation et activités similaires	Elevée	10	Négative
403	Habitat dispersé	Faible	0	Négative
502	route, autoroute	Moyenne	0	Négative
503	voie ferrée, T.G.V.	Moyenne	0	Négative
507	pont, viaduc	Moyenne	0	Négative
511	ligne électrique	Moyenne	0	Neutre
520	Navigation	Moyenne	30	Négative
621	sports nautiques	Moyenne	10	Négative
690	autres loisirs et activités de tourisme	Moyenne	0	Négative

701	pollution de l'eau	Elevée	0	Négative
720	Piétinement, surfréquentation	Moyenne	0	Négative
802	modification du profil des fonds marins des estuaires et des zones humides	Elevée	80	Négative
810	Drainage	Moyenne	20	Négative
850	Modification du fonctionnement hydrographique	Moyenne	0	Négative
870	Endigages, remblais, plages artificielles	Elevée	0	Négative
900	Erosion	Moyenne	0	Neutre
941	inondation	Elevée	60	Positive
954	envahissement d'une espèce	Moyenne	0	Négative

IMPACTS ET ACTIVITÉS AUX ALENTOURS DU SITE

CODE	LIBELLÉ	INTENSITÉ	% DU SITE	INFLUENCE
701	pollution de l'eau	Moyenne	0	Négative
850	Modification du fonctionnement hydrographique	Moyenne	0	Négative

Gestion du site**ORGANISME RESPONSABLE DE LA GESTION DU SITE**

Les préfets concernés et la Direction régionale de l'environnement, s'assurent de la bonne gestion du site. Le Conservatoire des rives de la Loire (Nantes) a été désigné pour animer la mise en oeuvre du plan de gestion du site.

GESTION DU SITE ET PLANS

Le plan de gestion complet est défini par le document d'objectifs Natura 2000 du site : DIREN Pays de la Loire, Document d'objectifs Natura 2000 FR5200622, FR5212002, Conservatoire des rives de la Loire, décembre 2004.

I . C . 5 . d . Le Document d'Objectifs :

Le Site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé » fait l'objet d'un Document d'Objectifs (DOCOB), approuvé le 19 décembre 2003. Les objectifs principaux sont :

Gestion du lit mineur et des berges de la Loire

Action 1.1 : Adaptation des modes d'entretien du lit mineur pour une meilleure prise en compte des habitats et espèces d'intérêt communautaires

Gestion des milieux aquatiques

Action 2.1 : Gestion de mares ou de boires isolées

Action 2.2 : Gestion de rivières, douves, fossés et boires connectées au fleuve

Action 2.3 : Gérer les frayères naturelles à brochets

Action 2.4 : Lutter contre le ragondin et autres espèces animales proliférantes

Lutte contre les espèces végétales envahissantes

Action 3.1 : Lutter contre les plantes envahissantes

Gestion ou restauration de prairies permanentes

Action 4.1 : Maintien et entretien de prairies permanentes

Action 4.2 : Restauration du milieu prairial

Gestion des bois et des haies

Action 5.1 : Gestion extensive de la forêt alluviale (hors dpf)

Action 5.2 : Gestion du bocage en vue de la conservation de l'habitat des coléoptères xylophages

Action 5.3 : Expérimentation de gestion de peupleraies

Action 5.4 : Restauration et entretien des ripisylves

Maintien ou restauration de la libre circulation des poissons migrateurs

Action 6.1 : Assurer la cohérence des actions sur le fleuve avec les préconisations du COGEPOMI

Gestion des coteaux calcaires

Action 7.1 : Mettre en place un plan de gestion pour le site de Chateaupanne

Action 7.2 : Mettre en place un programme d'action sur la lentille Sainte Catherine

Gestion des coteaux schisteux

Action 8.1 : Gestion des coteaux et de la réserve naturelle régionale de Pont Barré

Action 8.2 : Entretien des abords de voie ferrée

Recommandations pour préserver ou améliorer la qualité du milieu

Action 9.1 : Mettre en place des techniques de génie végétal pour la restauration ou le confortement des berges

Action 9.2 : Mettre en œuvre les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus dans le SDAGE Loire Bretagne

I . C . 5 . e . Expose des raisons pour lesquelles le PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur le site Natura 2000 :

Le présent PLU décline, dans l'ensemble des pièces le composant, des orientations destinées à protéger les continuités écologiques, composées des corridors et de réservoirs de biodiversité identifiés par le site Natura 2000, et à ne pas aggraver sa vulnérabilité :

Le présent PLU 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. Cette zone inclut notamment les bords de Loire mais aussi l'ensemble des coulées boisées des Thébaudières, du Cerny, de Clermont, du Refou, etc., au Sud, en lien avec les corridors de la Verdière, du Bois Harnier et les boisements du Cellier au Nord.

L'emprise de la zone Nn sur le site Natura 2000 comporte 1 secteur où des prescriptions particulières s'appliquent :

Un secteur **Nh** d'urbanisation diffuse sous la forme d'écarts.

Elle est également concernée par :

Une trame « **i** » de secteurs soumis au risque inondation.

Une trame « **zh** » de zones humides.

Respectant les engagements du Grenelle II pour l'environnement, le PLU encourage également, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la préservation de la biodiversité notamment au travers de l'identification de la trame verte et bleue. La trame verte et bleue 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. 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.).

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. Cette trame participe pleinement à la déclinaison, à l'échelle communale, de la trame verte et bleue du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis en cours d'élaboration et conforte le rôle de la « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé » à l'échelle communale.

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.

Le PLU prévoit enfin une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé existant ou en « dents creuses », à distance des milieux naturels protégés. La limitation de l'enveloppe urbaine des villages, hameaux et écarts au plus près de l'existant contribue également à maîtriser la coexistence de l'urbanisation avec les milieux naturels environnants et à éviter l'urbanisation diffuse ou le « mitage » des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation. La pression exercée par l'urbanisation en frange de ces espaces et la fréquentation du public sont mieux maîtrisées.



L'emplacement réservé n°25 (projet d'extension du parking de la gare et création d'équipement public) ne porte pas atteinte au site Natura 2000. Cette zone, outre les boisements d'intérêts qui ont été préservés, est incluse entre la station d'épuration des Mazères (à l'Ouest), la gare, la voie ferrée et la rue des Mazères au Sud, ainsi qu'entre les premiers fronts bâtis du bourg à l'Est. Cette zone représente donc une « coupure » entre la coulée qui la ceint au Nord et la vallée de la Loire au Sud.

Zone utilisée pour majeure partie à des fins de stationnement et de dépose pour le tri sélectif, et artificialisée sur la quasi-totalité de sa superficie, elle présente un intérêt écologique et biologique modéré. Néanmoins, la commune souhaite aménager cet espace en cohérence avec les exigences de la présence et de la proximité du site Natura 2000.

En tout état de cause, il pourra être opposé l'article R.111.21 du CU qui précise que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

AINSI, LE PRÉSENT PLAN LOCAL D'URBANISME NE PORTE PAS D'INCIDENCES SIGNIFICATIVES, LOCALISÉES OU GÉNÉRALES AUX OBJECTIFS DE CONSERVATION DU SITE NATURA 2000 « VALLÉE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CÉ ».

LA PRÉSENTE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE CONCLUT À L'ABSENCE D'IMPACT.

II . EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

II . A . BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

OBJECTIF GENERAL : PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LA QUALITE DES ECOSYSTEMES PAR LE MAINTIEN DE LEURS CONDITIONS DE REPRODUCTION

TOPOGRAPHIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut engendrer des ruptures dans les perspectives paysagères et les cônes de vue - L'urbanisation de terrains en pente peut entraîner des risques de mouvements de terrains, une absence de maîtrise des coûts de gestion des eaux usées et pluviales - L'urbanisation de terrains en pente suppose affouillements et exhaussements de sols importants, en rupture avec la préservation du cadre paysager communal 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans toutes les zones, le règlement impose l'insertion des constructions nouvelles au relief (réglementation des exhaussements et affouillements de sols) - Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant environnant - Art.11 et 13 : Les clôtures et les haies ont été réglementées afin de limiter l'impact visuel des constructions en franges urbaines - Art.11 : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de s'intégrer dans l'environnement et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été prévues dans les zones à urbaniser

PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation a pour impact de réduire les espaces naturels, agricoles et forestiers, de porter atteinte à la préservation de certains éléments du paysage 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et de maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers - Le règlement graphique classe en A et N les zones agricoles et naturelles protégées - Art.2 : En zone A, le règlement interdit tout usage autre que celui garantissant la pérennité et de développement de l'activité agricole - Art.2 : En zone N, le règlement interdit tout usage autre que celui permettant l'entretien et la gestion des espaces naturels protégés - Le règlement graphique classe en espaces boisés classés existants ou à créer l'ensemble des bois et forêts remarquables de la commune
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation en bordure du tissu urbain existant et des zones naturelles peut engendrer des ruptures dans les perspectives paysagères et un manque de lisibilité des entrées de ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant environnant - Art.11 et 13 : Les clôtures et les haies ont été réglementées afin de limiter l'impact visuel des constructions en franges urbaines - Art.11 : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de s'intégrer dans l'environnement et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut engendrer la suppression des friches et des espaces naturels interurbains 	<ul style="list-style-type: none"> - Le zonage Nh ou Ah ne permet aucune construction nouvelle sur les espaces interstitiels afin de préserver les perspectives paysagères

	- Art.13 : Dans toutes les zones, le règlement fixe une obligation de planter ou de faire un aménagement paysager de l'unité foncière
--	---

ESPACES NATURELS PROTÉGÉS ET D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut compromettre la protection des espaces naturels remarquables et entraîner leur dégradation - L'extension de l'urbanisation peut engendrer la suppression des haies et des plantations, et la rupture des continuités écologiques - L'extension de l'urbanisation peut entraîner la perturbation voire la disparition de milieux sensibles abritant des espèces endémiques 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune est concernée par une évaluation environnementale liée à la présence d'un site Natural 2000. - Art.13 : Dans toutes les zones, le règlement impose la protection des plantations existantes, abritant la faune et la flore locale - Art.13 : Dans toutes les zones, le règlement incite à l'emploi d'essences locales pour toute plantation - Le règlement graphique tient compte du parcellaire existant dans la délimitation des zones afin de favoriser le maintien des haies - Le règlement graphique reporte les éléments du paysage à protéger au titre de la Loi Paysage - Le règlement graphique classe en espaces boisés classés existants ou à créer l'ensemble des bois et forêts remarquables de la commune - Le règlement graphique classe en N l'ensemble des espaces naturels et paysagers à protéger

ZONES HUMIDES :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut engendrer la dégradation des zones humides ou une perturbation de l'écoulement des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique indique par une trame spécifique l'ensemble des zones humides recensées identifiées - Le règlement graphique prend en compte les prescriptions et recommandations du Zonage d'Assainissement des eaux usées et pluviales - Le projet communal ne prévoit pas de modification de l'écoulement des eaux naturelles sur son territoire - Le règlement impose les systèmes les plus appropriés techniquement à la gestion des eaux usées et pluviales tels que préconisés par le Schéma Directeur d'Assainissement (item supprimé)

II . B . POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX

OBJECTIF GENERAL : MINIMISER LES REJETS DANS LES MILIEUX (EMISSIONS), ADAPTER LES REJETS AUX CAPACITES DE CES MILIEUX.

QUALITÉ DE L’AIR :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L’extension de l’urbanisation peut entraîner l’augmentation des déplacements motorisés, principale source de pollution et de nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant, mais aussi à proximité des équipements, services et commerces afin de rationaliser les déplacements - La volonté de conforter et de développer les liaisons douces en zones à urbaniser, orientation inscrite au PADD et aux OAP, répond au même objectif

QUALITÉ DE L’EAU :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L’extension de l’urbanisation a pour impact d’augmenter les besoins en assainissement - L’extension de l’urbanisation peut entraîner une imperméabilisation des sols et une augmentation du ruissellement pluvial, notamment pollué 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique prend en compte les recommandations du Zonage d’Assainissement des eaux usées et pluviales - Le règlement impose les systèmes les plus appropriés techniquement à la gestion des eaux usées et pluviales tels que préconisés par le Schéma Directeur d’Assainissement - Art.4 : Dans toutes les zones, en l’absence de réseau séparatif, toute évacuation des eaux pluviales doit s’effectuer en milieu naturel direct sous réserve de respecter les normes en vigueur - Les Orientations d’Aménagement et de Programmation encouragent les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales et de limitation de l’imperméabilisation des sols - La commune n’est pas concernée par la présence d’un périmètre de protection de captage en eau inscrit en SUP

GESTION DES DÉCHETS :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L’extension de l’urbanisation peut entraîner l’augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant afin de rationaliser les parcours de collecte

SITES ET SOLS POLLUES :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L’extension de l’urbanisation à vocation économique peut entraîner l’accueil d’activités polluantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique tient compte des zones urbanisées à vocation économique préexistantes afin de limiter leurs interactions avec les quartiers d’habitat en termes de risques (humains et matériels) et de nuisances - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser à vocation économique en continuité des zones d’activités existantes, à distance des quartiers d’habitat

II . C . RESSOURCES NATURELLES

OBJECTIF GENERAL : LIMITER LA CONSOMMATION DE RESSOURCES LIEE AU DEVELOPPEMENT URBAIN.

CONSOMMATION D'ESPACE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut entraîner une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers si l'étalement urbain et la densité ne sont pas maîtrisés 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et de maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers - Le PADD affiche la volonté communale d'imposer des densités minimales, renforcée aux OAP, et de favoriser des typologies de logements diversifiées - Les zones à urbaniser ont été classées en 1AU ou 2AU afin de maîtriser leur ouverture à l'urbanisation, la zone 2AU étant soumise à une modification ou une révision du présent PLU - Le PLU prévoit par l'intermédiaire des OAP les conditions d'aménagement des secteurs interstitiels non bâtis situés en zone urbaine, dont le phasage a été défini comme prioritaire (Ub et 1AU)

EAU :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation a pour impact d'augmenter la consommation en eau potable - L'extension de l'urbanisation peut entraîner une imperméabilisation des sols et empêcher le rechargement des nappes aquifères 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique prend en compte les recommandations du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales - Le règlement impose les systèmes les plus appropriés techniquement à la récupération et à la gestion des eaux pluviales tels que préconisés par le Zonage d'Assainissement des Eaux pluviales - La commune n'est pas concernée par la présence d'un périmètre de protection de captage en eau inscrit en SUP

SOUS-SOL :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'urbanisation de terrains en pente peut entraîner des affouillements et exhaussements de sols - L'extension de l'urbanisation peut compromettre l'activité agricole dès lors qu'elle affecte les terres de meilleure qualité agronomique 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement du PLU admet les affouillements et exhaussements de sols à la seule condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admise dans la zone - Art.2 : En zone A, le règlement interdit tout usage autre que celui garantissant la pérennité et de développement de l'activité agricole - Le secteur concerné par la déchetterie intercommunale et la plate-forme d'enrobage fait l'objet d'un classement spécifique au règlement graphique Ns-f, où une réglementation particulière s'applique

II . D . SECURITE

OBJECTIF GENERAL : MINIMISER ET PREVENIR LES RISQUES POUR L'HOMME ET POUR LA NATURE.

RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation à vocation économique peut entraîner l'accueil d'activités à risques ou nuisantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique tient compte des zones urbanisées à vocation économique préexistantes afin de limiter leurs interactions avec les quartiers d'habitat en termes de risques (humains et matériels) et de nuisances - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser à vocation économique en continuité des zones d'activités existantes, à distance des quartiers d'habitat

NUISANCES :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut entraîner l'augmentation des déplacements motorisés, principale source de pollution et de nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant, mais aussi à proximité des équipements, services et commerces afin de rationaliser les déplacements - La volonté de conforter et de développer les liaisons douces en zones à urbaniser, orientation inscrite au PADD et aux OAP, répond au même objectif

II . E . CADRE DE VIE

OBJECTIF GENERAL : AMELIORER LE CADRE DE VIE QUOTIDIEN DES HABITANTS

DÉPLACEMENTS :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut entraîner l'augmentation des déplacements motorisés, et donc du trafic sur le réseau communal, et de l'insécurité - L'extension de l'urbanisation peut entraîner des ruptures ou des perturbations des continuités douces (piétons et vélos) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant, mais aussi à proximité des équipements, services et commerces afin de rationaliser les déplacements et de limiter le recours à la voiture individuelle - La volonté de conforter et de développer les liaisons douces en zones à urbaniser, orientation inscrite au PADD et aux OAP, répond au même objectif afin de développer un maillage cohérent de voies douces à l'échelle du bourg et des villages

ENERGIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation a pour impact d'augmenter les besoins énergétiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant, afin de rationaliser les déplacements - Le règlement autorise la densification et la diversification du bâti pour encourager la compacité des bâtiments, moins énergivore - Les OAP encouragent une exposition des constructions optimale par rapport au soleil et aux vents dominants - Les zones U et 1AU autorisent, conformément aux orientations du PADD, l'implantation d'équipements de production d'énergies renouvelables liées aux constructions et installations autorisées dans la zone

II . F . PAYSAGE ET PATRIMOINE

OBJECTIF GENERAL : CONSERVER ET TRANSMETTRE AUX GENERATIONS FUTURES DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER OU CULTUREL.

IMPACT VISUEL :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation en bordure du tissu urbain existant et des zones naturelles peut engendrer des ruptures dans les perspectives paysagères et un manque de lisibilité des entrées de ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant environnant - Art.11 et 13 : Les clôtures et les haies ont été réglementées afin de limiter l'impact visuel des constructions en franges urbaines - Art.11 : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de s'intégrer dans l'environnement et ne pas nuire à la conservation des perspectives visuelles - Les OAP prévoient le maintien ou la création de haies dans les secteurs à vocation d'habitat

PATRIMOINE BÂTI :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut engendrer une modification profonde du cadre de vie communal, de la typologie et de la morphologie du tissu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique distingue les zones urbaines centrales (Ua) des quartiers d'extension pavillonnaire (Ub) et des villages (Uh) afin de préserver les spécificités de chacune des typologies de bâti - Le règlement graphique détermine des zones à urbaniser en continuité avec le bâti existant afin de ne pas créer de rupture morphologique entre quartiers anciens et quartiers récents - Le règlement encourage dans les zones à urbaniser, la diversité des formes bâties dans le respect et en cohérence avec la typologie des constructions existantes environnantes - Art.10 : la hauteur des constructions est limitée afin de s'harmoniser avec celle du bâti existant - Art.11 : Les constructions doivent respecter les caractéristiques architecturales (volumes, matériaux, etc.) du patrimoine local - Un Cahier de Prescription et de Recommandation Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales complète le règlement (annexe) et s'applique au bâti d'intérêt patrimonial et architectural indiqué au règlement graphique
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation peut engendrer la démolition, la transformation ou une réhabilitation inadaptée du patrimoine bâti remarquable de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Art.2 : Dans toutes les zones, le règlement définit les conditions d'aménagement, d'extension ou de modification du bâti existant - Art.11 : En Ua, Uh, Ah et Nh, les constructions doivent respecter les caractéristiques architecturales (volumes, matériaux, etc.) du patrimoine local - Un Cahier de Prescription et de Recommandation Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales complète le règlement (annexe) et s'applique au bâti d'intérêt patrimonial et architectural indiqué au règlement graphique - Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été étoilés au règlement graphique

ARCHÉOLOGIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
- L'extension de l'urbanisation peut engendrer la démolition ou la dégradation du patrimoine archéologique communal	- Aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour, en termes de saisine administrative par le préfet de région - La loi relative à l'archéologie préventive et aux découvertes fortuites s'applique sur l'ensemble du territoire

PARTIE 5 :

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 :

	ANNÉE N*	ANNÉE 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 ² /log.		
Surface de plancher réalisée (ensemble des constructions concernées par un permis de construire) (Source communale 2001-2011)	1,5 ha soit 162 m ² /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
BIODIVERSITÉ ET ESPACES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	- 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
CONSOMMATION 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 ² disposant d'un système de régulation des eaux pluviales
SOUS-SOL	- Evolution des quantités de minerais exportées - Nombre d'analyse du sol, lors d'aménagement de sites potentiellement pollués - Dépollution/requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités)
GESTION DES DÉCHETS	- Evolution des quantités totales de déchets - Evolution des quantités de déchets triés (et pourcentage de tri conforme) - Part des déchets valorisés
RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS	- Nombre d'installations classées - Nombre de catastrophes naturelles - Nombre d'équipement de sécurisation
NUISANCES	- Nombre d'habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores
ENERGIE	- Evolution des consommations d'énergies renouvelables - Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies
EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE	- Evolution des comptages routiers en centre-bourg - Linéaire de cheminements piétons aménagés ou requalifiés - Nombre de km de pistes cyclables créées - Nombre d'habitant travaillant sur la commune - Nombre moyen de voyageurs dans les transports en commun
SITES ET PAYSAGES NATURELS	- Nombre d'hectares réhabilités
ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES, PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE	- Nombre d'hectares protégés - Nombre de bâtiments de caractère réhabilités