



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis délibéré sur les projets de  
modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Ancenis  
modification n°6 du plan local d'urbanisme de Saint-Géréon  
sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon (44)**

N°MRAe PDL-2022-6381 et PDL-2022-6382

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 17 novembre 2022 pour l'avis sur la modification n°3 du PLU d'Ancenis et la modification n°6 du PLU de Saint-Géréon présenté par la commune d'Ancenis – Saint-Géréon (44).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Audrey Joly.*

*Étaient absents : Bernard Abrial et Olivier Robinet.*

*Étaient présents sans voix délibérative : Stéphane Le Moing et Eric Renault représentants de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.*

\* \*

*La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu 18 août 2022 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 23 août 2022 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.*

*En outre, la DREAL a consulté par mail du 23 août 2022 le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent d'une procédure d'évaluation environnementale systématique ou à l'issue d'un examen au cas par cas. Le territoire de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon étant concerné par des espaces Natura 2000 la MRAe a été saisie, pour avis, sur les procédures de modification n°3 du PLU d'Ancenis et de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon (article R.104-12 du code de l'urbanisme) présentées par la commune d'Ancenis-Saint-Géréon. Au préalable, aucun examen au cas par cas a été mené afin de déterminer si les modifications sont susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version en date de juillet 2022 : deux notices de présentation comprenant une description des évolutions envisagées, leur évaluation environnementale, des éléments détaillés concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et un résumé non-technique.

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°3 du PLU d'Ancenis et du projet de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon et de leurs principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon est issue de la fusion des communes historiques d'Ancenis et de Saint-Géréon. Compétente en matière d'urbanisme, la commune nouvelle est encore couverte par les PLU d'Ancenis (approuvé le 28 avril 2014) et de Saint-Géréon (approuvé le 18 décembre 2007). Ancenis-Saint-Géréon compte 11 037 habitants (données INSEE 2019) pour une superficie de 37,6 km<sup>2</sup>. Elle est située en bord de Loire sur la rive droite et fait partie du SCOT du Pays d'Ancenis approuvé en 2014.

Le territoire d'Ancenis-Saint-Géréon est concerné par deux sites Natura 2000 : la zone de protection spéciale (ZPS) FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes » et la zone spéciale de conservation (ZSC) FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes ». Le territoire est également concerné par six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristiques (ZNIEFF) de type 1 et par une ZNIEFF de type 2.

## 1.2 Présentation des projets de modification n°3 du PLU d'Ancenis et de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon

Les évolutions proposées des deux PLU concernent des secteurs déjà urbanisés. Le dossier ne précise pas si un PLU à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle est à l'étude.

Le projet de modification n°3 du PLU d'Ancenis concerne les points suivants :

- Ajustement de l'OAP « Fouquetière » : permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier sur des espaces verts le long de la rue de l'Aubinière afin d'aménager des espaces de stationnement, sous réserve de perméabilité de ces espaces, dès lors que la bande enherbée de l'espace public est maintenue ;
- Ajustement de l'OAP « Hermitage / La Planche » : intégrer dans l'OAP le projet de giratoire au niveau du débouché de la rue de l'Hermitage sur la RD 923 (carrefour de la Planche) ;
- Ajustement de l'OAP « Urien-Rieux » : intégrer le principe d'une opération d'ensemble afin d'assurer la cohérence de la programmation du secteur ;
- Mise en place d'une nouvelle OAP « Eriau-Châteaubriant » sur un secteur, de 2 701 m<sup>2</sup>, en renouvellement urbain pour la création de 40 logements (soit une densité de 150 logements/ha). L'OAP intègre des dispositions prenant en compte les continuités urbaines avec le tissu pavillonnaire environnant et préserve des espaces de nature destinés à former un îlot de fraîcheur ;
- Mise en place d'une OAP « Fresnes-Hauts Pavés » en renouvellement urbain, sur un secteur de 5 676 m<sup>2</sup>, visant à densifier le tissu urbain dans un environnement à dominante résidentielle tout en maintenant des îlots de fraîcheur (nature en ville) ;
- Prise en compte des éléments de patrimoine paysager : inscription d'un arbre remarquable au règlement graphique du PLU ;
- Encadrement des règles de clôtures à La Chauvinière : création d'un sous-zonage UB et ajustement du règlement écrit afin de traiter sous formes végétales les clôtures en limite des chemins piétonniers et des noues ;
- Intégration d'éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales afin, d'une part, d'annexer le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial au PLU (création d'un sous-dossier dédié dans les annexes sanitaires – n°5.1.4) et d'autre part, d'intégrer certaines dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le règlement écrit, le règlement graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ;
- Renforcer le règlement écrit du PLU d'Ancenis en visant, le cas échéant, une convergence avec le PLU de Saint-Géréon sur les eaux pluviales, les stationnements vélos, les balcons, les abris de jardins, l'utilisation d'attique<sup>1</sup> dans les constructions, les toitures, les clôtures, la mutualisation du stationnement, etc.
- Mise à jours du classement sonore des voies bruyantes en lien avec l'arrêté préfectoral n°2020/RTE/0269 du 05 novembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures terrestres et ferroviaires du département de Loire-Atlantique. Intégration des largeurs des secteurs affectés par le bruit au niveau des prescriptions sur le règlement graphique et insertion de l'Arrêté Préfectoral dans les Annexes du PLU.

Le projet de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon concerne les points suivants :

---

1 Partie supérieure en retrait de la façade, venant couronner une construction.

- Ajouter un préambule des OAP et renforcer leur portée avec l'ajout de précisions concernant les éléments qui ont une portée prescriptive et ceux qui correspondent à des recommandations ;
- Ajuster l'OAP « Pré Haussé » concernant une extension de son périmètre, les principes de mobilités, la programmation et le renforcement de la protection du patrimoine et du paysage ;
- Secteur de la rue Chopin : ajuster l'OAP existante (diminution du périmètre, principes de mobilités et préservation d'arbres) et supprimer l'OAP « D » en raison de sa faisabilité limitée ;
- Ajuster l'OAP « rue Victor Hugo » : extension du périmètre, principes de mobilités et préservation d'arbres ;
- Créer une OAP « Sensives-Montaigne » avec une obligation d'opération d'ensemble en une seule phase dans un environnement pavillonnaire avec un objectif de densité de 60 logements/ha et en permettant une diversification des typologies d'habitat (individuel groupé, logements intermédiaires) ;
- Secteur « Babeaux-Maîtres » : modifier le zonage Ue (secteur d'activité économique) en Ua (secteur habitat) dans le règlement graphique afin de permettre la construction de nouveaux logements. Supprimer une servitude de projet et créer une OAP avec une programmation mixte habitat-activité prenant en compte les transitions avec le tissu pavillonnaire environnant et visant un renforcement de l'organisation urbaine du boulevard de l'Atlantique ;
- Secteur « Chevasnerie-Drapeau » : créer une OAP, sur un secteur de 2,13 ha, pour densification d'un secteur en renouvellement urbain, identification de trois arbres à préserver, mise en place d'un emplacement réservé pour la desserte du secteur et suppression d'une servitude de projet ;
- Secteur « Clos Géréon » : créer une OAP sur un secteur de 2,06 ha en cœur d'îlot avec intégration de dispositions concernant la densification, les mobilités, la structuration des paysages, la sécurité et la prise en compte de l'environnement résidentiel. L'obligation d'une opération en une seule et même phase vise à l'optimisation du foncier ainsi que la cohérence d'ensemble de l'opération dans son accroche à l'environnement résidentiel existant. Un arbre et un espace vert à préserver ont été identifiés. Un emplacement réservé sera mis en place pour la desserte interne du secteur. La mise en place de l'OAP entraîne la suppression d'une servitude de projet ;
- Secteur du « Pont de Biais » : créer un emplacement réservé destiné à une liaison douce et d'une servitude de projet encadrant l'évolution du secteur (interdiction de toute nouvelle construction) ;
- Créer des emplacements réservés liés à la gestion des eaux pluviales dans le règlement graphique sur le secteur de Belpaget afin de résoudre des situations de désordres hydrauliques ;
- Secteur de la Gendronnière : créer un emplacement réservé et modifier le zonage dans le règlement graphique par l'évolution de 2 993 m<sup>2</sup> de la zone UC (hameaux et lieux-dits) à vocation d'habitat au profit de la zone UE à vocation économique et qui permet la réalisation d'équipements en vue de la construction d'un centre technique municipal ;
- Vallée de l'Ecochère : protéger un talweg et une zone humide en classant en secteur N trois hectares initialement classés en A ;

- Diminuer le zonage constructible (passage de Ua en zone A) d'une parcelle de 1 170 m<sup>2</sup> à proximité d'une voirie départementale (RD 723) ;
- Protéger le patrimoine local, identifié lors d'un inventaire, (bâtiments, murs, croix et calvaires, patrimoine végétal...) au règlement graphique ainsi que dans le règlement écrit. Une annexe au règlement écrit précise la nature de ces éléments ;
- Intégrer des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales. Il s'agit plus spécifiquement d'annexer le schéma directeur d'assainissement pluvial au PLU et d'autre part d'intégrer certaines dispositions (infiltration/rétention à la parcelle) du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le règlement écrit, le règlement graphique, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU afin de leur donner une valeur juridique plus forte ;
- Renforcer le règlement du PLU de Saint-Géréon sur la base de celui du PLU d'Ancenis, en visant une convergence, autant que possible, sur les eaux pluviales, les stationnements vélos, les balcons, les façades et pignons, les abris de jardins, les toitures, les clôtures, la mutualisation du stationnement, les dispositions énergétiques, etc ;
- Adapter les règles écrites aux enjeux d'optimisation du foncier concernant les espaces verts en supprimant l'obligation de 10 % minimum d'espaces communs hors voiries pour les opérations d'ensemble ;
- Permettre une adaptation locale des règles au contexte en apportant des évolutions mineures au règlement écrit ;
- Favoriser une structuration des paysages au niveau de l'entrée de la zone commerciale Espace 23 ;
- Améliorer la lecture du règlement écrit avec l'ajout d'un lexique ;
- Mettre à jour le classement sonore des voies bruyantes en lien avec l'arrêté préfectoral n°2020/RTE/0269 du 05 novembre 2020 portant révision du classement sonore des infrastructures terrestres et ferroviaires du département de Loire-Atlantique, intégrer les largeurs des secteurs affectés par le bruit au niveau des prescriptions sur le règlement graphique et insérer l'arrêté préfectoral dans les annexes du PLU.

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux des projets de modification n°3 du PLU d'Ancenis et de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon.**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la modification et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux des procédures de modification n°3 du PLU d'Ancenis et de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la protection de la biodiversité, des corridors écologiques et des zones humides ;
- la prise en compte des enjeux énergie-climat dans l'aménagement urbain.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental**

Les deux notices de présentation des modifications des PLU d'Ancenis et de Saint-Géréon sont organisées de manière identique et présentent synthétiquement les différents points des évolutions envisagées. Elles sont complétées par des documents annexes détaillant le zonage des eaux pluviales, les modifications apportées aux règlements écrits et graphiques et la description

des OAP. Le minimalisme de l'évaluation environnementale présentée dans les deux notices est principalement attribuable au caractère limité et formel des modifications proposées. Un certain nombre d'entre elles sont en effet d'ordre matériel avec l'introduction de précisions dans les règlements écrits et graphiques.

Les notices ne contiennent pas d'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment au niveau des nouvelles OAP. Présentées dans un tableau énumérant l'ensemble des objectifs des deux modifications puis synthétisées dans un tableau d'une page pour le PLU d'Ancenis et de deux pages pour celui de Saint-Géréon, les conclusions de l'évaluation environnementale ne reposent pas sur des considérations justifiées par une démarche éviter-réduire-compenser (ERC). Les dossiers concluent à l'absence d'impact environnemental et qualifient de positives voire de nettement positives une grande majorité des incidences des modifications projetées. Il aurait été cependant utile de présenter, à minima, une analyse de l'état initial de la biodiversité et des enjeux environnementaux sur les secteurs faisant l'objet de nouvelles OAP.

Un rappel sur les dispositifs de traitement des eaux usées installés, aurait été utile de manière à mesurer l'adéquation entre les possibilités de développement de l'offre résidentielle proposée dans les OAP et les capacités d'épuration des stations concernées.

L'articulation des modifications avec les documents de planification supra-communaux (SCoT, SDAGE et SAGE) et les résumés non-techniques sont restitués succinctement. Une analyse des indicateurs de suivi aurait permis de mieux évaluer l'application des PLU d'Ancenis et de Saint-Géréon, approuvés respectivement depuis 2014 et 2007.

Annexée au règlement écrit du PLU d'Ancenis, une note bioclimatique présente des principes à appliquer afin d'augmenter la performance énergétique des constructions. Une sous-partie est consacrée à la présentation de la mise en œuvre la réglementation thermique 2012 (RT2012). Or, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) a pris la relève depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et s'impose notamment aux permis de construire et aux déclarations préalables pour les maisons individuelles et les logements collectifs. Les projets de construction de bureaux et les bâtiments tertiaires sont concernés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Des indicateurs de suivi quantitatifs et qualitatifs au niveau de certains secteurs d'OAP sont prévus. Ils concernent les objectifs de densification, la préservation et le renforcement de la nature en ville ou encore la réalisation des objectifs de structuration urbaine visés sur certains secteurs. Ces outils de suivi doivent être mis en place par le service Urbanisme de la commune lors des phases d'instructions des projets.

**La MRAe recommande :**

- ***de présenter l'analyse de l'état initial des secteurs faisant l'objet de nouvelles OAP et les mesures d'évitement et de réduction des incidences potentielles ;***
- ***de faire état des capacités et du bilan de fonctionnement des installations de traitement des eaux usées ;***
- ***de corriger l'annexe bioclimatique en faisant référence à la réglementation environnementale 2020 pour les constructions.***

### 3. Prise en compte de l'environnement dans les projets de modification n°3 du PLU d'Ancenis et de modification n°6 du PLU de Saint-Géréon

La grande majorité des composantes des deux projets de modification des PLU d'Ancenis et de Saint-Géréon portent sur des enjeux environnementaux mineurs ou inexistantes et n'appellent en conséquence aucune observation de la MRAe.

En secteurs de renouvellement urbain, les OAP mises en place ou faisant l'objet d'ajustements contribuent à densifier et/ou optimiser le foncier et prévoient pour certaines d'entre elles des zones dédiées à la création d'îlots de fraîcheur. La possibilité de diversification des typologies de forme urbaine (maisons groupées, logements collectifs et intermédiaires) dans des secteurs dominés par l'habitat pavillonnaire est également un apport intéressant des évolutions proposées. Le renforcement de la protection des 3 ha de la Vallée de l'Ecochère grâce au classement en zone naturelle est également un point positif. Les éléments fournis sur l'adaptation de l'OAP « Hermitage/La Planche » sur Ancenis indique qu'aucune des zones humides de ce secteur ne sera impactée.

L'identification d'arbres remarquables dans les OAP (« Pré-haussé », « Babeaux-Maîtres ») est ajoutée dans le règlement graphique sans que l'article du code de l'urbanisme précisant le régime de protection soit mentionné dans la légende.

Les différentes actions programmées au sujet de la protection des arbres et des haies et du renforcement de la nature en ville doivent faire l'objet d'un suivi. Cependant, aucune information détaillée n'est donnée concernant le choix des indicateurs, les dispositifs de suivi et les actions d'amélioration qui seront mis en œuvre.

***La MRAe recommande de produire des indicateurs de suivi des mesures en faveur de la biodiversité et de la nature en ville qui seront mises en œuvre.***

Les OAP mentionnent des objectifs de densité et de protection paysagère et architecturale, toutefois elles ne contiennent pas de disposition au sujet des énergies renouvelables ou de l'usage de matériaux bio-sourcés pour la construction des bâtiments.

***La MRAe recommande que les OAP intègrent des dispositions en faveur des performances énergétiques des bâtiments, du recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés.***

### 4. Conclusion

Les modifications des PLU d'Ancenis et Saint-Géréon sont présentées pour avis sans que les dossiers répondent en tout point aux attentes énoncées à l'article R104-18 du code de l'urbanisme. Si pour la grande majorité de leurs composantes, les impacts sont mineurs ou positifs sur l'environnement, aucun élément témoignant de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) pour élaborer les choix d'aménagement projetés n'est proposé. À cet égard, une actualisation de l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les parties faisant l'objet d'aménagement permettrait au préalable de mieux appréhender les enjeux environnementaux et les incidences potentielles sur les deux sites Natura 2000 et les sept ZNIEFF présentes sur le territoire.

La MRAe ne peut que recommander *in fine* l'engagement rapide de l'élaboration d'un PLU unique sur l'ensemble de la commune nouvelle afin d'organiser de façon cohérente son projet de développement dans les meilleures conditions de prise en compte des enjeux environnementaux de son territoire.

Nantes, le 17 novembre 2022  
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE