

Commune de
Ligné
Plan Local d'Urbanisme



Avis reçus

Fait à Ligné,
Le Maire,

Dossier n° 16054418

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65



Direction générale territoires

Délégation Ancenis

Service développement local

Référence : S2019-08-3637

Affaire suivie par :
Franck BONNET

Tél. 02 44 42 12 10

Nantes, le - 3 SEP. 2019

O → EB
C → maie
BH
N Rozé
FC

Monsieur Maurice PERRION
Maire de Ligné
Hôtel de ville
33 rue de l'Hôtel de Ville
BP 23
44850 LIGNE

ARRIVÉ LE
- 3 SEP. 2019
Mairie de Ligné

Objet : Avis du Département sur le PLU arrêté de Ligné
PJ : cartographie des itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR
Cartographie des itinéraires « vélo » du Département
Cartographie du secteur aménagé avec la fibre optique en 2020-21
Cartographie du réaménagement de la RD 164
Schéma d'intervention sur les espaces agricoles et naturels

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 juin 2019, vous avez adressé, pour avis au Conseil Départemental, un exemplaire de votre PLU (Plan local d'urbanisme) arrêté, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

1/ Remarques au titre des compétences obligatoires et partagées du Département

Dans le rapport présentation :

Tome 1 Page 111 : Dans le chapitre sur l'activité touristique, la cartographie représentant les itinéraires de randonnées ne fait pas apparaître le circuit de « la Loge aux Moines » à l'Est de la commune et en lien avec la voie verte (voir cartographie en pièce jointe), ni la future voie vélo (Ligné-Chateaubriant).

Tome 1 Page 113 : Dans le chapitre sur les équipements et services publics, il est fait référence à une aire de covoiturage. Agréée par le Département, elle se situe sur le parking du « Préambule » et est reportée sur la cartographie de la page 114 sous le numéro 36. Il existe une deuxième aire de covoiturage située sur le parking du Super U qui devrait également être retranscrite sur la cartographie.

Tome 1 Page 127 : Dans le paragraphe sur les axes routiers, il convient d'ajouter la RD 68 aux autres RD présentes sur le territoire communal. Cette RD 68 assure la liaison entre Le Cellier et St Mars du Désert au Sud du territoire communal.

Tome 1 Page 131 : Dans le paragraphe concernant les transports en commun routiers, la ligne N°60 traversant le bourg de Ligné est dorénavant sous compétence régionale, avec la marque « Aléop »

De plus, il pourrait être ajouté que deux aires de covoiturage sont présentes sur le territoire communal et qui sont de nature à concourir à la mobilité partagée.

Tome 1 Page 136 : Dans le chapitre sur la qualité de la communication numérique, il pourrait être ajouté que si la qualité de la connexion se dégrade en s'éloignant du bourg, le territoire communal (sauf une petite frange Nord Est) va faire l'objet en 2020 et 2021 d'un déploiement de la fibre optique jusqu'au domicile (cartographie ci jointe).

Tome 1 Page 140 : La cartographie affichant les itinéraires inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR) n'est pas à jour. Vous trouverez ci-joint la cartographie actualisée avec les itinéraires agréés au PDIPR.

Tome 1 Page 141 : La cartographie des pistes cyclables du Département a évolué avec le développement de l'itinéraire reliant la voie verte depuis Ligné à Chateaubriant (cartographie ci jointe).

Tome 1 Page 215 : Dans le paragraphe concernant les nuisances sonores, bien qu'il n'y ait aucune voirie concernée par cette réglementation, le Département a fait le choix de mettre en place sur son réseau routier départemental des marges de recul vis-à-vis des constructions afin d'éloigner les sources de nuisance sonore et ainsi pouvoir maintenir un bon niveau de service de la voirie.

Page 265 et 266 : Dans le chapitre sur les entrées de bourg, plusieurs aménagements ont d'ores et déjà été opérés sur les routes départementales. Les éventuelles opérations complémentaires devront être étudiées en lien avec le service aménagement de la délégation Ancenis.

Dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

Page 6 : La nouvelle liaison cyclable connecte la voie verte depuis Ligné (et non Ancenis) et rejoindra Chateaubriant.

Page 7 et 8 : dans l'orientation visant à conforter la polarité de Ligné, le Département aurait souhaité voir inscrit le projet de réaménagement de la RD 164 au Nord du bourg afin de conforter ce projet. Ce réaménagement futur permettra en effet d'améliorer la desserte du territoire communal et de la zone d'activités des Mesliers (commune de Mouzeil) confortant ainsi l'emploi en proximité. L'insertion d'une cartographie générale faisant apparaître le principe et le fuseau du réaménagement de la RD 164 aurait été pertinente (voir cartographie ci jointe).

Dans les Orientations d'aménagement et de Programmation :

Globalement, les OAP sont adaptées aux secteurs couverts, qualitatives et explicites. Toutefois, même si le règlement littéral reprend l'information, il serait intéressant de formaliser l'obligation d'installer les équipements nécessaires au très haut débit numérique (fibre optique) pour les nouveaux quartiers ouverts à la construction. De même, il pourrait être précisé que les liaisons douces et/ou les voies vélos devront être suffisamment calibrées (3 mètres de large pour une bidirectionnelle).

Page 22 à 26 - OAP de Beaucé : pour cette OAP visant à reconquérir une friche industrielle à proximité du bourg de St Mars du Désert, la desserte de la voie communale sur la RD 9 est peu qualitative. Le maintien des visibilitées actuelles sur ce carrefour par l'entretien rigoureux de la végétation de part et d'autre est à poursuivre. L'amélioration éventuelle de la sécurité sur ce site en lien avec l'augmentation du trafic générée par les nouvelles habitations fera l'objet de négociation technique et financière entre les collectivités.

Dans le règlement littéral :

Le règlement littéral prend en considération les principales politiques publiques du Département et notamment le principe des marges de recul et de conditionnalités d'accès aux différentes routes départementales en dehors des zones agglomérées.

Page 108 à 123 : Dans cette zone A, une vigilance devra être portée sur les projets d'aménagements et de constructions dans le périmètre du futur axe routier départemental 164 au Nord du bourg.

Page 152 et 153 : Pour les changements de destination N°22, 23, 24 et 25 en secteur A, les conditions d'accès à la route départementale D84 ne sont pas satisfaisantes dans l'état actuel. Les changements de destination devront nécessairement être accompagnés d'amélioration des issues sur la voirie départementale (dégagements de visibilité et/ou plan de circulation et de rabattement vers des accès sécurisés).

Dans le règlement graphique :

Le règlement graphique n'appelle pas de remarque.

2/ Remarques au titre des choix retenus par le projet stratégique départemental

Au regard de votre projet urbanistique, nous vous rappelons que le Département peut, au travers de ses politiques publiques et de ses partenaires, vous accompagner dans la mise en œuvre de certains projets identifiés :

- ▣ Vos projets de reconquête urbaine et de densification pourraient notamment nécessiter une maîtrise foncière publique. L'agence foncière de Loire atlantique est en capacité à vous accompagner dans cette démarche.
- ▣ Vous avez identifié dans plusieurs secteurs, au sein de l'agglomération, des projets de logements sociaux. Habitat 44 peut vous accompagner dans votre réflexion sur la thématique du logement social et éventuellement dans le portage de quelques îlots.
- ▣ Votre projet identifie plusieurs itinéraires de mobilité douce. Dans le cadre de la politique publique départementale « soutien aux territoires », les voies spécifiquement dédiés aux vélos peuvent faire l'objet de soutiens financiers. La délégation Ancenis est votre référente sur ce sujet.
- ▣ Sur le volet énergétique, le PLU reste sobre sur les préconisations en matière de construction, de production et de recours aux énergies renouvelables. Les

potentialités identifiées dans le rapport de présentation ne sont pas toutes mises en valeur.


Enfin, le Département a adoptée en mars 2019 sa « stratégie d'intervention sur les espaces agricoles et naturels » qui inclue notamment l'ambition du « zéro artificialisation nette ». Aussi, je vous encourage à appliquer votre futur PLU en incitant les promoteurs, aménageurs et autres pétitionnaires à densifier leurs projets au-delà des seuils évoqués dans vos documents.

Compte tenu des éléments mentionnés ci avant et particulièrement dans le paragraphe 1 concernant les compétences obligatoires et partagées, le Département émet **un avis favorable** sur votre PLU arrêté.

Le Service développement local Ancenis (02 44 42 12 05) ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis.

Je vous remercie de m'adresser un dossier papier et numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président développement des territoires



Bernard GAGNET

ARRIVÉ LE
23 SEP. 2019

Monsieur Maurice PERRION
Maire
Hôtel de Ville
3, place de la Perretterie
44850 LIGNÉ

Pôle Aménagement du Territoire
Direction du Pôle
Dossier suivi par Marie LE RHUN
☎ : 02.40.96. 43.20 – Fax : 02.40.98.82.90

Mairie de Ligné

Nos réf. : EC/ED/19.AT.091

Objet : Révision du PLU – Avis sur PLU Arrêté

Lettre recommandée avec A/R n°1A 158 650 1310 2

Monsieur le Maire,

Votre commune a arrêté son projet d'élaboration de PLU le 20 juin 2019. Le dossier d'arrêt a été reçu officiellement à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) le 2 juillet 2019.

En application des articles L. 132-7, L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, la COMPA, en tant qu'EPCI, est qualifiée de personne publique associée, et doit à ce titre, délivrer un avis sur les projets arrêtés dans un délai maximum de trois mois postérieurement à la transmission du projet de plan, à défaut de quoi elle est réputée approuver lesdits projets.

Par délibération du 15 juin 2017, le Conseil Communautaire m'a délégué le traitement des avis permettant ainsi d'assurer une égalité de traitement entre les différentes communes, indépendamment du calendrier des Conseils Communautaires.

Le projet de PLU a fait l'objet d'un examen par les services de la COMPA et d'un avis, en date du 12 septembre 2019, de la commission Aménagement du Territoire.

L'avis de la COMPA s'appuie sur le SCoT et le PLH du Pays d'Ancenis approuvés le 28 février 2014, ainsi que sur l'ensemble des projets intercommunaux en cours.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de votre commune s'articule autour de 7 grandes orientations :

- Créer trois pivots structurants pour le développement urbain de la commune ;
- Conforter le rôle de polarité de la commune de Ligné ;
- Développer une offre en logements répondant aux besoins de chacun ;
- Conforter les activités isolées situées en dehors du bourg ;
- Faire des espaces ruraux une source de développement ;
- Protéger les paysages et le patrimoine bâti et naturel ;
- Favoriser le renouvellement urbain et limiter la consommation foncière.

En ce sens, le projet de PLU prévoit d'atteindre environ 6500 habitants à l'horizon 2030, générant un besoin d'environ 400 logements entre mai 2018 et 2030 soit 34,2 logements par an.

Ainsi, pour répondre à ce besoin de logements, votre commune prévoit de :

- Diversifier l'offre en logements sur la commune en recherchant une densité plus forte sur les secteurs proches du centre-bourg (secteur de la rue des Palmier, secteur de la Poste, secteur en renouvellement urbain sur le site du Fromentin), proches de la place Saint-Mathurin, des commerces et services ;
- Permettre l'accueil de nouveaux logements au sein des hameaux du Plessis et de Beaucé.

En matière d'habitat, ces ambitions se traduisent en matière de consommation d'espace et d'ouverture à l'urbanisation par :

- L'encadrement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur d'extension mais également de secteurs présentant des potentialités d'urbanisation en cœur de bourg ;
- Un objectif moyen de densité respectant les 20 logts/ha préconisé par le SCoT ;
- Une consommation foncière maximale pour de l'habitat d'environ 7,1 hectares en extension de l'urbanisation.

En matière de développement économique et d'équipements, le projet prévoit de :

- Permettre une consommation foncière maximale d'environ 5 hectares pour une extension du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs ;
- Identifier l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Créer un axe commercial allant du secteur de l'ancienne poste au centre commercial en passant par la rue des Palmiers ;
- Permettre l'implantation de nouveaux commerces et services, plus en périphérie, aux abords de la RD 23 en continuité de la zone d'activités du Coudrais ;
- Permettre une consommation foncière maximale pour de l'activité économique de 2,4 hectares en extension de l'urbanisation.
- Fixer un objectif de renouvellement urbain de 50% dans l'implantation des activités économiques.

Après analyse de vos documents, il ressort que :

- Le projet présente un objectif de constructions compatible avec les objectifs du SCOT, du PLH du Pays d'Ancenis et le rythme de constructions de ces dernières années ;
- Le développement urbain est assuré prioritairement sur le bourg et la majorité des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont positionnées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg préservant ainsi les espaces agricoles et/ou naturels à l'extérieur ; toutefois, le secteur d'extension « Les Roitelets » envisagé au-delà de la ceinture verte soulève des questions par rapport à la préservation d'espace agricole pérenne.
- L'objectif de renouvellement urbain de 35 % du SCOT pour l'habitat est largement respecté ;
- Le projet de PLU propose des orientations d'aménagement pour favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation des principales potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Les dispositions du PLU prévoient d'introduire des densités cohérentes avec le SCoT, conduisant à une moindre consommation de foncier ;
- Le PADD affiche un objectif de production de logements sociaux dans le respect des orientations du PLH qui est décliné dans les OAP ;
- Le projet prévoit un site pour la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil des Gens du voyage, dont l'implantation précise reste à définir ; une étude est actuellement en cours par la COMPA pour s'assurer de la faisabilité de ce site ;
- La commune affirme son rôle de polarité en confortant la centralité par une offre de commerces et services en centre-ville et en envisageant l'implantation de nouveaux commerces et services, plus en périphérie, aux abords de la RD 23 à proximité de la zone d'activités du Coudrais.

- La préservation de la trame verte et bleue à l'échelle communale s'appuie sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau ainsi que sur la protection du maillage bocager.

Dans les grandes lignes, votre projet de PLU s'inscrit dans les objectifs du PLH et les orientations du SCOT. Toutefois, la commission Aménagement du Territoire a apporté les réserves et observations suivantes :

➤ **Réserves sur le projet :**

1- Classement de certains secteurs non desservis par l'assainissement collectif

Le classement en U ou 1AU de certains secteurs non desservis n'est pas adapté au regard des articles R. 151-18 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

- Sur le secteur à l'est de la Roche (parcelles AB 89 et AB 144) et sur le secteur Sainte-Anne (parcelle AE 115), le zonage Ub ne peut pas être employé puisqu'il s'agit de secteurs d'extension d'urbanisation, non urbanisés et non desservis par le réseau d'assainissement collectif (topographie pas favorable pour la desserte) ;
- Sur le secteur Fromentin classé en Ub2, le réseau n'est présent qu'en périphérie du secteur, au nord (rue des Lilas) et au sud (rue de vieille vigne). En conséquence, un zonage AU est à privilégier.
- Sur le secteur Ub (le Pré Long), les habitations sur les parcelles AE1 et AE3 ne sont pas raccordées sur l'assainissement collectif. L'extension de réseau d'assainissement n'étant pas programmée, il conviendra de créer un sous-secteur Ub (Ub3 par exemple) où l'assainissement non collectif sera autorisé.

Afin d'assurer la faisabilité des opérations par une prise en charge par l'aménageur de la desserte interne dans le cadre d'opérations d'ensemble, le classement en zone AU des secteurs non urbanisés et non desservis par l'assainissement collectif semble important.

Par ailleurs, le raccordement à l'assainissement collectif des secteurs les Roitelets, Allée des Bouclières, et le site aux abords de la zone d'activités des Coudrais soulève des contraintes techniques. L'annexe technique jointe détaille cette remarque. La réalisation de ces raccordements dépendra de l'étude technique et du chiffrage des travaux. Pour mémoire, la COMPA interviendra si les raccordements s'inscrivent dans le plan pluriannuel d'investissement (PPI).

2- Extensions de hameaux

La délimitation des enveloppes urbaines des hameaux (p.28 et 29 du tome 2 du rapport de présentation) est à revoir puisqu'elle intègre des secteurs en extension, quand le SCOT proscrit les extensions de hameau.

Sur le hameau de Beaucé, la résorption de la friche peut s'entendre. Toutefois, les autres potentialités identifiées correspondent davantage à de l'extension et offrent un potentiel non négligeable, plus important que dans l'actuel PLU en vigueur, dans un hameau qui n'est pas desservi par de l'assainissement collectif.

Sur le hameau le Plessis, le diagnostic foncier identifie du potentiel au nord-ouest du hameau alors que ce potentiel est non mobilisable puisque le règlement interdit l'implantation des constructions principales au-delà de 30 mètres. En cohérence avec la disposition du règlement et la prescription du SCOT qui interdit les extensions de hameaux, il convient de revoir le potentiel au sein du hameau le Plessis.

Dans le projet arrêté, La Roche semble être considérée comme faisant partie de la zone agglomérée du bourg. Cette position est acceptable mais la caractérisation de ce secteur nécessite d'être argumentée dans le PADD et/ou le rapport de présentation.

3- Espaces agricoles pérennes

Les PLU doivent délimiter de manière fine l'espace agricole à protéger pour permettre, au minimum, la pérennité des 69 400 ha espaces agricoles et naturels pérennes identifiés dans le SCOT à l'échelle de l'intercommunalité. Ce travail n'apparaît pas suffisamment présenté dans le projet de PLU, notamment sur le secteur d'extension Les Roitelets.

En effet, la délimitation de la zone AU d'extension Les Roitelets et les projets à long terme sur ce site nécessitent d'être affinés et précisés au regard des espaces agricoles pérennes d'autant que l'OAP les Roitelets affiche des accès pour une potentielle urbanisation future sur des espaces formellement identifiés en espaces agricoles pérennes dans le SCOT.

➤ Observations sur le projet :

1- Diagnostic foncier et la mobilisation des potentialités foncières

Dans le diagnostic foncier, un certain nombre d'espaces ont été identifiés, au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité, en distinguant les espaces mobilisables, densifiables ou non mobilisables. Il conviendra de s'assurer que l'ensemble des potentialités urbanisables soient comptabilisées dans la future consommation d'espace, le SCoT tenant compte à la fois des extensions et du comblement de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, l'enveloppe urbaine intègre des secteurs qui correspondent davantage à la définition d'une extension urbaine ; il serait nécessaire d'affiner davantage l'enveloppe urbaine. L'annexe jointe détaille cette remarque.

Une portion de la parcelle AE 115 (un peu plus de 2000 m²) sur le secteur Sainte-Anne est classée en Ub alors qu'elle ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine et qu'elle n'a pas été comptabilisée dans le potentiel. Il conviendrait soit de la classer en zone AU (cf. observation pour l'assainissement) avec une OAP en comptabilisant le potentiel soit de la reclasser en zone A. Pour les mêmes raisons, la question se pose également sur le secteur d'extension à l'est de la Roche.

Les potentialités foncières importantes ont vocation à être couvertes par une OAP pour garantir la cohérence, l'optimisation et la qualité de l'urbanisation future. Or, le projet ne prévoit pas d'OAP sur plusieurs potentialités foncières du bourg supérieures à 2500 m² où la densité de 20 logements n'est pas envisagée :

- Secteur du Bignon (8414 m²)
- Rue du Souvenir, parcelle AM44 (6034 m²)
- Site en continuité de la tranche 2 de la ZAC de la Croix Douillard (5064 m²)
- Avenue Beethoven (3193 m²)
- Secteur du Chausson Doré (3577 m²)
- Secteur La Roche (5880 m²)

Une densité inférieure, plus adaptée à la configuration et la localisation de certains sites peut se justifier sous réserve d'un argumentaire au sein du rapport de présentation ; ceci ne fait pas obstacle à la réalisation d'OAP. En effet, l'OAP présente l'avantage de fixer des principes d'aménagement pour garantir l'intégration et l'optimisation des futures constructions. Il serait dommageable pour le développement de la commune qu'aucunes dispositions ne s'imposent sur ces sites qui sont pour certains stratégiques et contraints en matière d'aménagement.

De plus, il conviendrait d'étudier si la densité ne peut pas être augmentée sur certains sites, notamment sur le site en continuité de la tranche 2 de la ZAC de la Croix Douillard où le nombre de logements estimé est particulièrement faible.

2- Echancier des opérations et production des logements locatifs sociaux

Il semble utile de préciser l'échéancier des opérations prévues dans les OAP, particulièrement en matière de production de locatifs sociaux (court, moyen, long terme), afin de visualiser l'avancée de la production en lien avec les objectifs prévus par le PLH.

En effet, le PLH 2014/2020 a fixé un objectif de production de 35 logements locatifs sociaux. A ce jour, il n'a pas été produit de logement social sur la période mais une opération de logements locatifs sociaux vient d'être engagée sur le site de la Poste. Il est important de poursuivre et amplifier cette dynamique afin de répondre aux objectifs du PLH actuel et du futur PLH 2021/2027.

Par ailleurs, le PADD prévoit pour limiter la consommation foncière pour de l'habitat « d'optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération, avant d'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération ». Dans cette perspective, il conviendrait que l'échéancier privilégie les opérations prévues au sein du bourg avant l'urbanisation du secteur les Roitelets.

3- Site à proximité de la zone d'activités du Coudrais (zone 2AUec)

La zone d'activités des Coudrais dispose encore de disponibilités foncières, néanmoins ces disponibilités ne sont pas adaptées pour des activités à caractère commercial et de services, ce qui justifie la création d'une offre foncière nouvelle.

Le positionnement de foncier en 2AUec ne constitue pas une extension de la zone d'activités (la zone intercommunale se situe en effet uniquement de l'autre côté de la D23) mais la création d'un espace économique spécifique et de services pouvant permettre l'accompagnement d'un projet d'implantation de commerce(s) et / ou de service(s).

Selon les implantations envisagées à terme sur ce site, une réflexion sera à engager dans le cadre de la révision du SCOT concernant le périmètre des ZACOM ; aujourd'hui la commune dispose uniquement d'une ZACOM intermédiaire (Rue du Souvenir). En cohérence avec les dispositions du DAC en vigueur, une règle de surface de plancher minimum pour les nouvelles constructions serait souhaitable, et ce, afin, de se prémunir de l'implantation de petites surfaces commerciales, dont l'implantation est plus pertinente dans le centre-bourg.

4- Equipements publics

La commune affirme son rôle de pôle de développement péri-urbain en prévoyant le développement d'activités de services et l'implantation de grands équipements, notamment à travers le projet d'extension de 5 hectares du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs.

Au regard de la superficie prévue en extension, il serait nécessaire d'apporter davantage de précision sur le(s) projet(s) : état des besoins, types d'équipements envisagés...

5- Dispositions concernant les zones agricole et naturelle (logements de fonction, annexes et extensions)

Le projet de PLU assure la pérennité des exploitations mais certaines dispositions du règlement en zone Agricole et Naturelle concernant les annexes et extensions ainsi que les logements de fonction (règles d'emprise au sol et d'implantation) semblent de nature à favoriser le mitage de l'espace agricole et naturel.

En effet, le projet de PLU permet des emprises au sol maximales très importantes pour les annexes (80 m²) et les extensions des constructions de plus de 120 m² (33% de la surface initiale des constructions principales sans limite maximale) qui peuvent engendrer des constructions imposantes avec des risques de dérives (nouvelles habitations).

Conformément à la charte agricole de 2012, il est demandé que les logements de fonction lorsqu'ils s'implantent sur le siège de l'exploitation soient localisés à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation afin de limiter la dispersion et pour favoriser le maintien du logement de fonction dans le bâti agricole.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis émet un avis favorable à ce projet de PLU sous réserve de la prise en compte des différentes remarques.

Par ailleurs, je vous remercie de prendre en compte quelques observations techniques (cf. pièces jointes). Les corrections demandées ont notamment pour objectif de compléter et renforcer certains éléments ou justifications dans le rapport de présentation, de faciliter l'instruction ultérieure des Autorisations des Sols, de contribuer au travail d'harmonisation des PLU mené à l'échelle de la COMPA, y compris dans sa dimension numérique.

Les services de la COMPA restent à votre disposition pour toute précision ou complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Jean-Michel TOBIE

- PJ :**
- annexe 1 – observations sur les pièces du PLU de Ligné
 - annexe 2 – contrôle de numérisation du PLU arrêté de Ligné

Annexe 1 : Observations sur les pièces du PLU de Ligné

Les remarques ci-dessous sont classées par pièce du PLU.

PADD

p.1 Dans le sommaire, il convient de modifier l'objectif 5 « Projeter une évolution à 6500 habitants » (au lieu de 6600) en cohérence avec le corps du document.

Le PADD ne présente pas d'objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport à la consommation passée.

Il semblerait plus approprié de mettre l'objectif « *Prévoir la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage* » dans l'orientation 3 « *Développer une offre en logements répondant aux besoins de chacun* » au lieu de l'orientation 4 « *Conforter les activités isolées situées en dehors du bourg* ».

p.15 : le projet prévoit de « Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimum de 20 logements à l'hectare sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation situées dans le bourg. » Cette orientation est à reformuler puisque plusieurs potentialités foncières importantes sur la commune (supérieures à 2500 m²) nécessiteraient d'être couvertes par une OAP même si la densité de 20 logements / ha n'est pas possible.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation devra préciser la méthodologie employée pour identifier la trame verte et bleue et actualiser l'inventaire des haies sur la commune.

Tome 1

p.24-25 : le Conseil communautaire de la COMPA a approuvé le PCAET le 13 décembre 2018. Le SRCAE a été le fil conducteur de la réalisation du PCAET de la COMPA. L'ensemble des acteurs du territoire ayant été mobilisés afin de définir des objectifs et actions appropriés au contexte de la région, la COMPA a souhaité capitaliser ce travail lors de la réalisation du PCAET en :

— Reprenant les objectifs du SRCAE lors du dimensionnement du PCAET de la COMPA :

	Objectifs nationaux 2020	Objectifs régionaux 2020	Objectifs régionaux 2050 (ERE)
Consommation d'énergie	-20% par rapport au scénario tendanciel	-23% par rapport au scénario tendanciel	-47% par rapport au scénario tendanciel
Part des énergies renouvelables (y compris consommation régionale de biocarburant)	23% de la consommation d'énergie finale	21% de la consommation d'énergie finale	55% de la consommation d'énergie finale
Emission de gaz à effet de serre	-20% par rapport à la situation de 1990	En volume : stabilisation par rapport à la situation de 1990	(non estimé)

Source : SRCAE Pays de la Loire

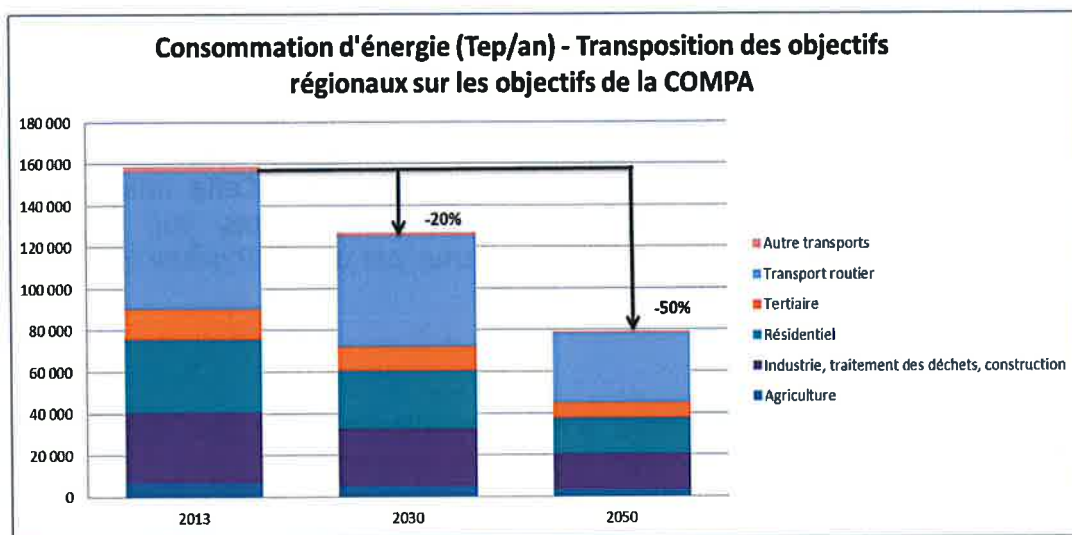
Le scénario validé par le conseil communautaire est le suivant :

Scénario 2
Assurer les besoins énergétiques du territoire en diminuant les émissions des gaz à effet de serre au travers d'une démarche multipartenariale

- Sensibiliser à la transition énergétique
- Proposer à l'ensemble des acteurs du territoire (collectivités, associatifs, entreprises) de développer des projets autour d'une thématique "économie d'énergie"
- Réduire les besoins en énergie des habitants, des constructions, des activités économiques, des transports et des loisirs
- S'inscrire dans une dynamique globale et apporter de la lisibilité

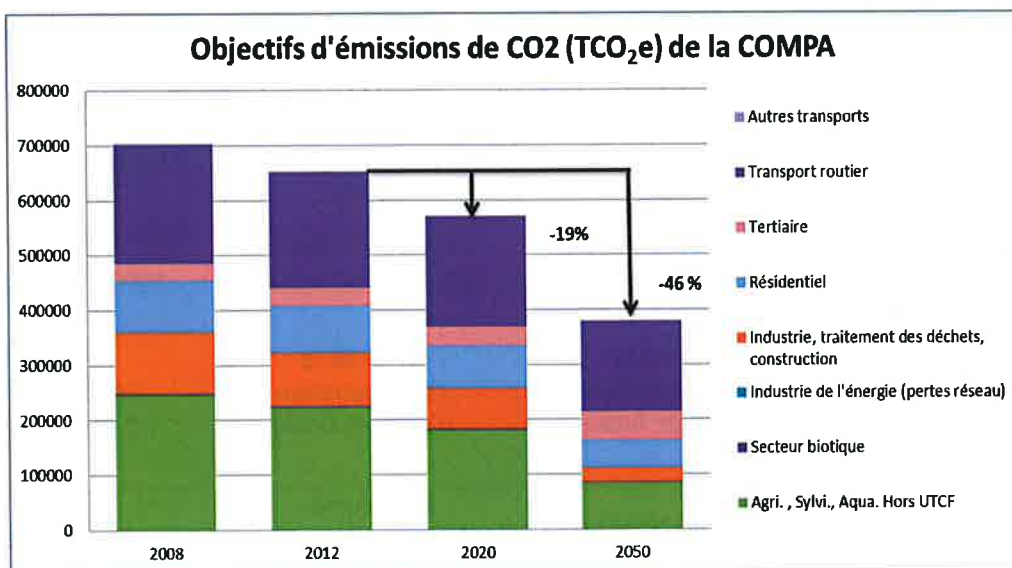
Ce scénario s'accompagne des objectifs territoriaux suivants :

- Objectifs territoriaux visés concernant les consommations d'énergie : -20% en 2030, -50% en 2050



Source : BASEMIS 2014 - Traitement Carbone Consulting et COMPA

- Evolution visée concernant les émissions de GES : -19% en 2020, -46% en 2050



Source : BASEMIS 2014 - Traitement Carbone Consulting et COMPA

Sur cette base et les analyses de la concertation interne et externe le programme d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial de la COMPA est structuré autour de 3 axes :

- Axe 1 : L'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires,
- Axe 2 : L'Economie locale, de la production à la consommation,
- Axe 3 : Un aménagement du territoire et des transports durables.

Ces 3 axes se déclinent en 17 objectifs et 32 fiches actions concernant à la fois le volet territorial et le volet patrimoine et compétences.

p.69 : il faut actualiser le paragraphe, la commune compte désormais plus de 5000 habitants et une aire d'accueil pour les gens du voyage est prévue dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Il convient également de remplacer « Conseil Général » par « Conseil Départemental ».

p. 70 : Il y a une erreur dans les chiffres concernant les propriétaires occupants et le taux de logements locatifs (83,2 et 16,3% au lieu de 76.7% et 36.8%)

p. 153-154 : Il est seulement fait mention du ruisseau de la Déchausserie concernant l'état écologique « médiocre » et l'objectif de bon état reporté en 2027. Or, l'ensemble des ruisseaux traversant la commune de Ligné alimentent différentes masses d'eau (Erdre, Déchausserie ou le Hâvre) qui sont toutes classées soient en état médiocre (Déchausserie et Hâvre), soit moyen (masse d'eau fortement modifié Erdre), ayant toutes un objectif de bon état écologique pour 2027. Il convient de modifier complètement ce paragraphe et la carte p. 154.

p. 158-159 : la commune de Ligné se situe bien à cheval entre 2 bassins versants, mais il s'agit de l'Erdre et du Hâvre (et non pas Loire amont au sud). Il convient de rectifier ce point ainsi que la carte.

p. 164 : le ruisseau appelé « La Guinelière et son chevelu », au centre-ouest, semble correspondre au ruisseau de la Marquerie. Si tel est le cas, il convient de revoir la dénomination ; c'est ce nom qui est usuellement utilisé.

p. 166 : il est fait référence au hameau de Beaucé en « assainissement collectif privé ». Ceci est inexact puisque l'ensemble du hameau relève de l'assainissement non collectif et n'est pas raccordé sur un assainissement non collectif commun ; seules certaines habitations sont équipées d'un assainissement non collectif commun.

p. 166 : Le nombre d'abonnés à l'assainissement collectif s'élevait à 1182 en 2018. Une capacité de 3000 EH représentent une charge de 180kg/j de DBO5 (et non 135). Il convient de supprimer la phrase suivante qui a peu de sens : « *Cette quantité est faible par rapport au nombre de ménages raccordés. La DBO5 devrait se situer à environ 140 kg (80% de la capacité organique nominale).* » Il convient par ailleurs d'indiquer que :

- la station d'épuration va augmenter en capacité (pour passer à 4700 EH).
- les boues de la station sont envoyées en épandage (et non recyclées en épandage).
- la quantité en t (et non en kg). En 2018, 36 t ont été épandues.

p. 167 : dans le tableau, il convient d'actualiser les données avec l'année 2018 :

- nom de l'exploitant : SAUR
- charge de pollution produite : 2981 EH,
- débit moyen annuel = 727 m³/j ;
- production de boues : 36 t de MS.

La STEP est non conforme en performance épuratoire pour le paramètre phosphore.

Le débit de référence est de 1349 m³/j pour 2018 (calcul conforme à l'arrêté du 21/07/2015).

Le paragraphe sur les programmations en matière d'assainissement collectif est à supprimer puisque les travaux ont été réalisés.

p. 169 : Il faut reprendre le paragraphe : « Avant 2009 [...] La commune de Ligné, compte plus de 300 installations « non acceptables » sur son territoire. » par « *Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis assure le contrôle de toutes les installations d'assainissement non collectif depuis 2006. Il rappelle les obligations et délais réglementaires de réhabilitation, et accompagne les usagers dans leurs démarches (informations techniques et financières).*

Un diagnostic de l'ensemble des installations d'assainissement non collectif a été effectué sur la commune entre 2006 et 2008. Ce diagnostic a permis d'établir un état initial des installations.

Depuis 2012, en application de la réglementation en vigueur, le SPANC procède à la deuxième étape de son action : le contrôle périodique des installations d'assainissement non collectif (1 contrôle de vérification de bon fonctionnement des ANC tous les 8 ans), en priorisant sur la visite des ANC les plus critiques.

La commune de LIGNE compte env. 800 installations d'assainissement non collectif (ANC) sur son territoire.

En 2015, les installations diagnostiquées les plus critiques ont été visitées (soit 270 des env. 800 installations de la commune). 85 de ces 270 installations critiques présentent un risque sanitaire et/ou environnemental, et doivent, à ce titre, faire l'objet d'une réhabilitation.

En 2019, le reste des installations de la commune (installations les plus favorables) doit faire l'objet d'une visite. »

p. 175 : Il conviendrait de revoir la synthèse en reprenant les remarques précédentes (dénomination du cours d'eau, qualité médiocre pour l'ensemble des masses d'eau) et d'indiquer que la COMPA conduit des travaux de restauration des cours d'eau (intervention sur le lit, la ripisylve, ...) sur les 2 bassins versants de la commune de Ligné.

Ligné ne fait pas partie du SIAEP de la région d'Ancenis, mais de Nort sur Erdre. Il convient de supprimer la phrase suivante qui n'a peu de sens : « *L'assainissement est partiellement collectif et les eaux usées sont traitées par un système de boue activée par aération prolongée.* »

p.186 : il faudrait préciser que depuis l'arrêté préfectoral du 13/11/2018, Ligné est déclarée susceptible d'être contaminée à court terme par un ou des foyers de termites, en application du principe de précaution et de l'article L.133-5 du CCH.

p.189 : Il est indiqué que la frange nord du lotissement de la Claie est inondable (risque de débordement de cours d'eau). Il convient de s'assurer que l'urbanisation les Roitelets n'aggraverait pas le risque inondation sur ce secteur.

p.202 : il est fait mention du risque minier et des aléas plus ou moins forts, mais ce risque est repris de façon très élargie sur le plan de zonage, sans précisions sur les incidences en termes de constructibilité et de danger pour les personnes et les biens.

p.216 : Il convient de procéder aux modifications suivantes :

- La collecte des déchets **emballages** ménagers recyclables (~~sauf papier et verre, un conteneur se trouve dans le centre de la commune~~) s'effectue avec des sacs jaunes toutes les 2 semaines.
- La collecte des ordures ménagères ~~non recyclables~~ s'effectue en bac individuel toutes les 2 semaines ~~exceptées en zones agglomérées de plus de 500 habitants où le passage se fait chaque semaine~~. Pour les zones d'habitat dense et/ou présentant des contraintes de stockage et/ou de collecte, des conteneurs enterrés ont été installés pour les ordures ménagères non recyclables et recyclables (**Cas des communes de Ancenis-Saint-Géreon, Vallons-de-l'Erdre, Loireauxence, Montrelais, Le Cellier et Oudon**).
- Les emballages recyclables sont dirigés au centre de tri de ~~Saint-Laurent-des-Autels~~ **PAPREC au Rheu (35)**. [...] Ces refus sont ensuite redirigés vers un centre de ~~stockage des déchets ultimes~~ **de combustibles solides de récupération (CSR)**.
- Le papier est dirigé au centre de tri qui se situe à Carquefou (44) et le verre est dirigé vers le centre de transfert ~~ARC-EN-CIEL à Couëron~~ **BRANGEON à Ancenis (44)** avant d'être transféré vers un ~~centre de traitement~~ **verrier**.
- La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) assure également la collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers issus des cinq déchetteries du Pays d'Ancenis, situées à Riailé, à **Vallons de l'Erdre** (Saint-Mars-la Jaille), à **Loireauxence** (Varades), à Mésanger et à Ligné.

Il convient d'ajouter qu'un centre de transfert des ordures ménagères situé à Ancenis, a été créé et est exploité par la société BRANGEON. Les ordures ménagères sont ensuite acheminées vers l'usine d'incinération énergétique Arc-En-Ciel située à Couëron. Cet équipement a été créé pour incinérer les déchets ménagers et assimilés, et produire de l'électricité revendue à EDF et de la vapeur d'eau réutilisée dans le process industriel des entreprises situées à proximité.

Plusieurs camions transitent vers ce site chaque jour pour y déposer les ordures ménagères.

Le paragraphe « *Les ordures ménagères ramassées sur les 25 communes [...] Ces derniers seront donc par la suite transférés vers une unité de valorisation énergétique.* » est à supprimer puisqu'il n'est plus d'actualité.

p. 237-240 : La trame verte et bleu communale présente des différences avec la trame verte et bleue du SCOT. Il convient d'expliquer ces différences et pour quoi certains corridors n'ont pas été repris.

p. 243 : Il convient de rappeler que les ZDE n'ont plus d'existence réglementaire et d'indiquer que « Sur la commune de Ligné et du Cellier, une ZDE de plus de 580 ha avait été retenue » et de modifier la synthèse p.144 en conséquence.

Tome 2

p.3 : Le PLU a connu 4 procédures de modification avec la dernière procédure de modification approuvée en 2019.

p.21-29 : Le diagnostic foncier et en particulier la délimitation de l'enveloppe urbaine soulève des questions. Certains secteurs correspondent davantage à des secteurs d'extension urbaine :

- Dans le bourg, sur le secteur de la Roche, les sites n° 124 et 125 ;
- Dans le nord du bourg, rue des Cèdres, le site n° 129 ;
- Dans le hameau de Beaucé, les sites n° 79-80-81 et 121 (sites inconstructibles dans le PLU en vigueur) ;
Dans le hameau le Plessis, le site n°117 (site inconstructible dans le PLU en vigueur et non mobilisable dans le futur PLU par rapport aux dispositions du règlement).

Les terrains identifiés comme « densifiables » dans le diagnostic foncier ne semblent pas comptabilisés dans la consommation d'espace parce que leur urbanisation nécessite des remaniements parcellaires. Cette approche est discutable compte-tenu des surfaces concernées. De plus, ce potentiel est comptabilisé à hauteur de 50 % pour le nombre de logement.

p. 5-6 : il convient de privilégier dans le titre des cartes « zonage du PLU de 2005 » pour éviter toute ambiguïté avec le nouveau PLU.

p.33 : il faut modifier l'objectif 5 « Projeter une évolution à 6500 habitants » (au lieu de 6600).

p.52 : Il ne faut pas indiquer que l'OAP permet d'encadrer l'extension du site d'activités des Coudrais. Cette écriture porte à confusion puisque ce site ne constitue pas une extension de la zone d'activités des Coudrais.

p.64 : Les éléments du dossier n'indiquent pas si un inventaire des haies a été réalisé sur le territoire conformément aux dispositions du SCOT. Le rapport de présentation doit également préciser les choix qui ont été opérés pour la protection des haies.

p.144-147 : certains indicateurs proposés semblent complexes à suivre et pas nécessairement adaptés pour faire le bilan du PLU. Il convient de voir si des indicateurs plus simples avec un état de référence (« état zéro ») et la source de la donnée ne seraient pas à privilégier. Aussi, il semble nécessaire de revoir la temporalité de l'évaluation pour certains indicateurs ; l'évaluation semble dans certains cas trop fréquente et dans d'autres cas trop longue par rapport au bilan du PLU (supérieur à 9 ans).

OAP

Il pourrait être intéressant de numéroter les OAP pour améliorer la compréhension.

Il n'existe pas dans le document, une OAP sectorielle sur le secteur « Rue des Cèdres » alors que sur le plan de zonage ce secteur est identifié dans un périmètre soumis à OAP. Se pose l'intérêt de maintenir ce secteur d'extension en zone U par rapport au projet de développement de la commune.

Des OAP avec des densités adaptées sont à prévoir sur les sites mentionnés dans le courrier :

- Site n°26 du diagnostic foncier, secteur du Bignon (10 logements estimés sur 8414 m²)
- Sites n°35/39 du diagnostic foncier, parcelle AM44, Rue du Souvenir (8 logements estimés sur 6034 m²)
- Site n°42 du diagnostic foncier en continuité tranche 2 de la ZAC de la Croix Douillard (3 logements estimés sur 5064 m²)
- Site n°58 du diagnostic foncier, Avenue Beethoven (4 logements estimés sur 3193 m²)
- Site n°69 du diagnostic foncier, secteur du Chausson Doré (7 logements estimés sur 3577 m²)
- Site n°125 du diagnostic foncier, secteur La Roche (6 logements estimés sur 5880 m²)

Le nombre de logements estimés sur certains sites apparaît faible. Il conviendra d'étudier si une densité supérieure ne peut pas être imposée.

La réalisation d'une OAP semble particulièrement importante sur la parcelle AM44, Rue du Souvenir, compte-tenu de la configuration du site, de l'existence d'un mur et d'une mare et du positionnement du site en cœur de bourg.

p.2 : il faut revoir « le PLU de Ligné comporte 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation » puisque le projet prévoit 6 OAP pour de l'habitat et 2 pour de l'activité économique et des équipements.

p. 6 : même observation que p.52 du tome 2 du rapport de présentation.

p. 4 : dans le tableau, le taux de locatifs sociaux prévus « Allée des Bouclières » est de 22 % et non 24%.

Il n'est pas fait mention à la gestion des déchets. Lors de la conception des opérations d'aménagement, une attention particulière devra être portée sur :

- ✓ La circulation du camion,
- ✓ L'emplacement des aires de présentation des bacs à la collecte,
- ✓ La dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.

Il convient de privilégier des opérations d'ensemble sur les secteurs d'OAP, notamment pour le raccordement futur à l'assainissement collectif.

Il serait souhaitable d'intégrer les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales dans les OAP en particulier lorsqu'un ouvrage de régulation ou de stockage des eaux pluviales est préconisé ou imposé dans le zonage pluvial.

OAP Secteur de la Rue des Palmiers

Compte tenu des besoins en matière de logements locatifs sociaux sur la commune et de la localisation de ce secteur en cœur de bourg, au plus près des services, il aurait pu être intéressant de construire un minimum de 15 locatifs, avec notamment quelques logements prévus pour les seniors. Il ne se semble pas nécessaire de conditionner la réalisation des logements locatifs sociaux à la mobilisation d'opérateurs compte tenu des besoins.

Dans l'OAP, il n'est pas précisé si un aménagement est prévu pour la présentation des bacs pour la collecte des déchets ménagers rue des Palmiers. Une aire de présentation doit être matérialisée au droit de la Rue des Palmiers ; le camion de collecte ne circulera pas sur le parking et sur l'Avenue des Fresnes (secteur nord de l'OAP).

OAP Secteur du Fromentin

Le périmètre de l'OAP est différent entre la p.5 et la p.17.

Il serait également opportun pour cette OAP de reprendre le périmètre d'attente figurant au plan de zonage pour assurer une cohérence entre les différentes pièces et éviter les oublis.

Il aurait été intéressant de préciser la part de logements seniors prévus parmi les 80 logements à produire, et d'en préciser la typologie (locatifs privés, locatifs sociaux, accession...).

OAP Secteur de Beaucé

L'assainissement non collectif est impératif sur ce secteur (cf. remarque p.166 du tome 1 du rapport de présentation).

p. 25: sur le schéma présentant les objectifs d'aménagements, il serait intéressant de faire apparaître la trame arborée existante, notamment sur la limite sud de l'OAP et de prévoir des principes d'aménagement pour la protéger.

OAP des Roitelets

Le raccordement à l'assainissement collectif nécessitera de traverser le cours d'eau. Une étude précise sera nécessaire pour envisager la desserte au réseau d'assainissement collectif.

OAP Secteur de l'Allée des Bouclières

p. 32 : dans le paragraphe chiffres clés, 18 logements et non 17.

Par ailleurs, dans l'OAP allée des Bouclières, il est prévu de construire 4 locatifs sociaux. Afin de trouver plus facilement un opérateur pour produire ces logements et de s'assurer que le projet sera réalisable, il serait intéressant de coordonner ce projet avec une opération prévue sur un autre secteur, afin que l'opérateur prenne en charge les 2 opérations de locatifs sociaux.

Il n'existe pas de réseau eaux usées au droit de la parcelle sur ce secteur. Une extension sera nécessaire au niveau de la zone de l'Écotay. Le réseau est peu profond Avenue Jules Verne donc ce point de raccordement ne peut être envisagé ; un raccordement sera éventuellement possible au niveau du poste de refoulement de l'Écotay sous réserve d'une étude de faisabilité et d'un levé topographique complémentaire.

Secteur du site d'activités des Coudrais

Il ne faut pas indiquer dans l'OAP que le site correspond à une extension de la zone d'activité existante. Cette écriture ainsi que le nom de l'OAP portent à confusion.

Le raccordement de ce site pourra se faire éventuellement par la rue du Pré Athélien via la parcelle AB92. Une étude précise sera nécessaire pour envisager la desserte au réseau d'assainissement collectif.

Sur les schémas des OAP Roitelets et Allée des Bouclières, il serait intéressant d'intégrer les zones humides identifiées dans le cadre des investigations complémentaires, même si, a priori, elles sont situées en dehors du périmètre de l'OAP (en limite).

Règlement (plan de zonage et règlement écrit)

Il faudra indiquer la source du fond de plan sur le plan de zonage et veiller à utiliser le dernier cadastre à jour.

Il manque un plan de zonage qui couvre l'intégralité de la commune.

Il serait intéressant que les itinéraires de promenade et de randonnée inscrits au PDIPR voire les liaisons douces existantes à conserver figurent sur les documents règlementaires du Plan local d'urbanisme au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme afin d'être pris en compte lors des projets routiers, de constructions diverses, etc.

Plan annexe sur les périmètres archéologiques : le plan correspond bien à l'atlas du patrimoine, mais le rapport de présentation ne présente pas ces périmètres, ni leurs incidences sur les demandes de travaux.

Le règlement classe en A des cours d'eau identifiés comme corridor écologique dans la trame verte et bleue communale notamment celui situé en limite communal au nord-ouest (Ruisseau du Rateau) ; un zonage N semble plus approprié si ces cours d'eau ont un rôle de corridor écologique.

Le SCOT identifie des corridors des milieux boisés et bocagers à conforter « Vallon du ruisseau des Noues », « Connexion à conforter entre la forêt du Cellier et le vallon de la Noue en passant par de nombreux petit bois et bosquets » qui relie des boisements. Il convient de mener une réflexion sur les boisements à protéger dans le cadre du PLU en particulier sur les secteurs de corridors (protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme). Pour rappel, le zonage N n'est pas suffisant pour assurer leur protection.

Sur le secteur U1 (la Contrie), la parcelle AI 111 n'est pas desservie par l'assainissement collectif ; il conviendra d'admettre l'assainissement non collectif.

Sur le secteur Ua (centre bourg), il est important que la COMPA ait connaissance de l'existence de conventions pour la desserte en assainissement collectif de certaines habitations par des canalisations d'assainissement posées en domaine privé.

Remarques spécifiques au règlement écrit :

p.14 : il conviendra de compléter la date d'approbation du PLU dans la définition de l'extension pour l'approbation.

p. 24-25 : Dans le paragraphe sur les zones humides, il est proposé de préciser « *Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement)* » et d'ajouter à la fin de la liste des exceptions que : « *Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés 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.* » Cette condition est seulement indiquée pour

l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » or il est intéressant de l'élargir à l'ensemble des exceptions.

Le paragraphe suivant : « Les zones humides figurant sur le plan de zonage [...] pour l'instruction des autorisations du droit des sols » est repris deux fois ; celui en début d'article peut être supprimé.

p. 26 : Dans le paragraphe sur la protection des cours d'eau, il est important de rappeler que tous les travaux sur cours d'eau, quels qu'ils soient, sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'Environnement.
De plus, le terme « curage » est à retirer du paragraphe ; celui-ci n'est plus autorisé au titre du Code de l'Environnement, ou est extrêmement réglementé.

p. 26 : certains alignements d'arbres ou arbres sont identifiés sur les documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les règles de de compensation ne concernent que les éléments protégés en vertu de l'article L. 151-23. Il pourrait être intéressant d'imposer également de la compensation pour les éléments végétaux protégés au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

p.43, 54, 85, 116, 130 : 3.2.2 Limites séparatives, la rédaction de la disposition sur les abris de jardins est complexe et peu claire : « *les abris de jardins sont implantés dans une bande entre 0 et 3 mètres ou accolés à la construction principale ou à une annexe existante* ». De plus le terme « d'abris de jardin » peut être réducteur (cela n'inclus pas, par exemple, les locaux de piscine...). Il pourrait être précisé que les annexes inférieures à X m² peuvent s'implanter librement.

p. 43, 54, 85, 116, 130 : 3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle, derrière la construction principale par rapport à la limite d'emprise publique servant d'accès. Quel intérêt de cette disposition ? Cela peut-être contraignant selon la forme de la parcelle (ex : maison en angle de rues).

p.62 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, il est indiqué dans le sous-secteur Ueb que sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : « *Artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, centre de congrès et d'exposition et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf celles accessoires à une activité industrielle ou artisanale dans les conditions définies à l'article 2.* » Ces conditions ne sont pas précisées à l'article 2.

p. 109 et p. 126 : il pourrait être écrit explicitement que les annexes et extensions sont autorisées en secteur Ah pour éviter toute ambiguïté.
Il convient de revoir les emprises pour les annexes et extensions en zones A et N (cf. courrier) en particulier dans la zone N qui couvre des espaces naturels à préserver.

p.111 : la disposition concernant les logements de fonction est à revoir (cf. courrier).

p.112 : Le règlement du sous-secteur Ah prévoit que les nouvelles habitations doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte. Ce type de disposition reste peu visible par le citoyen (aucun affichage de cette restriction de construction dans les pièces réglementaires graphiques du PLU). Il faut a minima une carte qui permette de visualiser cette règle dans le rapport de présentation du PLU.

p. 113 : Dans le secteur Am, il manque un mot sont également admises

p. 114, pour le zonage As, l'emprise au sol des 3000 m² pour la construction de la STEP doit être vérifiée (ancienne et nouvelle STEP). La somme des constructions de génie civil (existant et à venir) pour la STEP de Ligné rentre normalement dans l'enveloppe des 3000m² sans compter la zone de rejet végétalisée (qui consiste à la réalisation de noues et de plantations pour infiltrer les eaux traitées en sortie de STEP pendant la période d'étiage).

126 : La construction d'abris pour animaux ne semble pas justifié en zone N puisqu'il s'agit de zones plus sensibles au niveau environnemental et que les constructions agricoles sont pas ailleurs interdites.

Annexes

Annexe 01 - Les annexes sanitaires

p. 4 : la commune de Ligné est desservie par un réseau d'assainissement séparatif exclusivement. Pour le reste du paragraphe, il convient de reprendre les remarques des pages 166 et 167 du tome 1 du rapport de présentation.

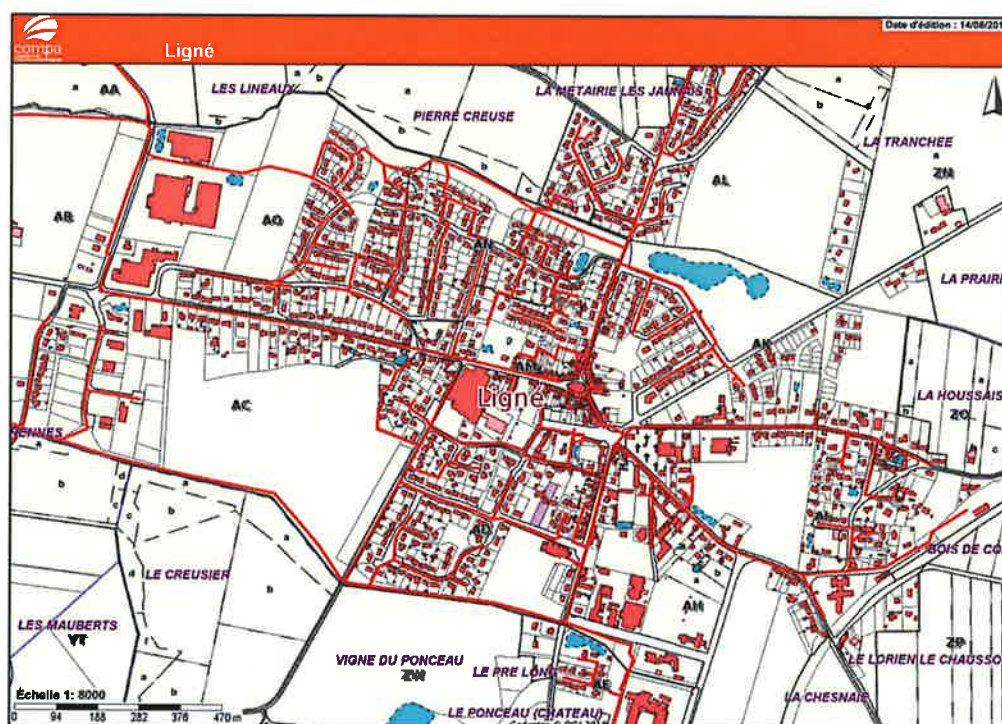
p.5 : données de la STEP à actualiser (cf. remarque p. 167 du tome 1 du rapport de présentation). Il convient d'indiquer que la STEP va être augmentée en capacité pour atteindre 4700 EH.

p.6 : même observation que la page 169 du tome 1 du rapport de présentation.

p.8 : même observation que la page 216 du tome 1 du rapport de présentation.

Annexe 03 - Schéma du réseau d'eaux usées

Le plan n'est pas à jour (cf. réseau chemin du Bignon).



Annexe 5 – Servitudes d'utilité publique

Plan des servitudes

Il serait préférable de reprendre la servitude de protection autour des canalisations de transport de produits dangereux (canalisation GRTgaz) sur le plan global des servitudes d'utilité publique.

Annexes manquantes

Il manque plusieurs annexes dans le dossier d'arrêt :

- Le projet de zonage pluvial ;
- le zonage en vigueur dans l'attente de la révision du zonage actuel ou de l'élaboration du schéma directeur eaux usées ;
- les bois ou forêts relevant du régime forestier.

Il pourrait être ajouté une synthèse du schéma d'élimination des déchets de la COMPA en annexe du PLU (cf. document joint).

Annexe 2 : Contrôle de numérisation du PLU arrêté de Ligné

FICHE BILAN - CONTRÔLE DE NUMERISATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Thème	n°	Contrôle	ok	ko	commentaire
A. Contrôle Général	1	Standard CNIG octobre 2017		x	Voir ci-dessous
	2	Nom des répertoires et des fichiers normalisés	x		
	3	Pièces écrites en format PDF issu d'export du document éditable			Pas de fichier à part le règlement
	4	Rapport de conformité au GPU	x		
B. Contrôle de la TABLE "ZONE_URBA"	5	Vérification projection	x		
	6	Vérification structure de la table attributaire		x	Voir ci-dessous
	7	Contrôle de toutes les données attributaires	x		
	8	Vérifications topologiques		x	Voir ci-dessous
C. Contrôle de la TABLE "prescriptions" surfaciques, linéaires et ponctuelles	9	Vérification projection	x		
	10	Vérification structure de la table attributaire		x	Voir ci-dessous
	11	Contrôle de toutes les données attributaires		x	Voir ci-dessous
	12	Vérifications des erreurs de géométrie	x		
D. CONTRÔLE des TABLES "INFO_SURF" et « INFO_PCT »	13	Vérification projection	x		
	14	Vérification structure de la table attributaire		x	Voir ci-dessous
	15	Contrôle de toutes les données attributaires	x		
	16	Vérifications des erreurs de géométrie	x		
E. CONTRÔLE des TABLES "habillage" texte, surfaciques, linéaires et ponctuelles	17	Vérification générale des 4 tables habillage (renseignement et périmètre)		x	Voir ci-dessous

Contrôle général des fichiers et des tables DOC_URBA et DOC_URBA_COM :

Les fichiers DOC_URBA et DOC_URBA_COM doivent être nommés selon le standard CNIG (codeinsee_PLU_datapro).

Dans la table DOC_URBA_COM l'IDURBA doit être renseigné selon le standard (codeinsee_PLU_datapro).

Dans la table DOC_URBA l'IDURBA doit être renseigné selon le standard (codeinsee_PLU_datapro).

Les colonnes de la table attributaire de la table DOC_URBA ne sont pas dans l'ordre.

L'état du document devrait être renseigné en 02 car il a été arrêté. A l'approbation il faudra le renseigner en 03.

Il manque la colonne NOMPROC dans la table DOC_URBA, la valeur dans cette colonne restera vide.

Il manque la colonne URLPE dans la table DOC_URBA, la valeur de cette colonne pourra rester vide.

La DATEREF est renseigné 20170101, au lieu de 20180101. Si le PLU n'a pas été numérisé sur le cadastre 2018, il devra l'être pour l'approbation.

DETAIL - CONTRÔLE DE NUMERISATION DU DOCUMENT D'URBANISME

N°6 – Contrôle de la table ZONE_URBA : Vérification de la structure de la table

Les colonnes DESTDOMI, DATAPPRO et INSEE sont en trop.

Il manque la colonne IDURBA **dont la valeur vide est interdite !**

N°8 – Contrôle de la table ZONE_URBA : Vérification topologique

Il existe 29 creux et 7 chevauchements recensés sur la couche ZONE_URBA.

N° 10 - Tables de PRESCRIPTIONS : Vérification de la structure de la table

Dans la table PRESCRIPTION_SURF il manque la colonne STYLEPSC **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table PRESCRIPTION_SURF il manque la colonne IDURBA **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table PRESCRIPTION_SURF la colonne DATAPPRO est en trop.

Dans la table PRESCRIPTION_SURF les colonnes LIB_ATTR1 et LIB_ATTR2 doivent nécessairement être renseignées AVEC des colonnes LIB_VAL1 et LIB_VAL2 comme indiqué dans le standard page 57.

Dans la table PRESCRIPTION_PCT il manque la colonne STYLEPSC **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table PRESCRIPTION_PCT il manque la colonne IDURBA **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table PRESCRIPTION_PCT la colonne DATAPPRO est en trop.

Dans la table PRESCRIPTION_PCT les colonnes LIB_ATTR1 et LIB_ATTR2 doivent nécessairement être renseignées AVEC des colonnes LIB_VAL1 et LIB_VAL2 comme indiqué dans le standard page 57.

Dans la table PRESCRIPTION_LIN il manque la colonne STYLEPSC **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table PRESCRIPTION_LIN il manque la colonne IDURBA **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table PRESCRIPTION_LIN la colonne DATAPPRO est en trop.

N° 10 - Tables de PRESCRIPTIONS : Contrôle des données attributaires

Dans la table PRESCRIPTION_SURF le Périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme doit être renseigné en TYPEPSC 05 STYLEPSC 07.

Dans la table PRESCRIPTION_SURF les ER seront classés dans TYPEPSC et STYLEPSC ainsi :

- ER 1 : 05 00
- ER 2 : 05 01
- ER 3 : 05 01
- ER 4 : 05 05

Dans la table PRESCRIPTION_SURF les « Changement de destination » seront renseigné en TYPEPSC 16 STYLEPSC 01.

Pour les STYLEPSC non précisés, la valeur devra être 00.

N° 14 Tables d'INFORMATIONS : Vérification de la structure de la table

Dans la table INFO_SURF il manque la colonne STYLEINF **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Dans la table INFO_SURF il manque la colonne IDURBA **qui doit être renseignée obligatoirement.**

Les STYLE_INF devront être renseignés en 00.

N° 17 Contrôle des tables HABILLAGE

Dans la table HABILLAGE_TXT la colonne INSEE est en trop.

Dans la table HABILLAGE_TXT il manque la colonne IDURBA **qui doit être renseignée obligatoirement.**

ATTENTION : Pour les tables INFO_LIN et INFO_PCT, HABILLAGE_LIN, HABILLAGE_SURF et HABILLAGE_PCT il semble normalement y avoir des tables mais il manque des fichiers pour pouvoir les ouvrir (il n'y a qu'un .qj).



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Frédéric LAVALETTE

Tél. : 02 41 87 33 36

Mail : f.lavalette@inao.gouv.fr

N/Réf : AVI_PLU44Ligné_190924

Objet : PLU Ligné – Arrêt projet

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 juin 2019, vous avez bien voulu faire parvenir à l'INAO, pour examen et avis, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de LIGNE fait partie de l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée : « Maine Anjou », « Muscadet », « Muscadet Coteaux de la Loire », « Coteaux d'Ancenis », « Gros Plant du Pays nantais », ainsi que de l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées : « Bœuf du Maine », « Cidre de Bretagne », « Pâté de Campagne Breton », « Farine de blé noir de Bretagne », « Val de Loire », « Volailles d'Ancenis », « Mâche nantaise » et de l'indication géographique « Whisky de Bretagne ».

Après une étude attentive de ce dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet arrêté de PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Directeur de l'INAO,
Et par délégation Pascal CELLIER,

Copie DDTM 44

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire Poitou-Charentes

SITE D'ANGERS
16 rue du Clon
49000 ANGERS
TEL 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr

O → EB
C → maie
N Roré
BH

ARRIVÉE

3 OCT, 2019

MAIRIE DE LIGNÉ



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement durable

Nantes, le **27 SEP. 2019**

Affaire suivie par Isabelle MICHAUD
Tél : 02 40 67 24 68
isabelle.michaud@loire-atlantique.gouv.fr

**Le Préfet de la région Pays de la Loire,
préfet de la Loire-Atlantique**

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
3 place de la Perretterie
BP 23
44850 LIGNE

En communication à M. le sous-préfet de
Châteaubriant-Ancenis

Objet : Révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Ligné
Avis des services de l'État sur le projet de plan arrêté

Réf. : Délibération du conseil municipal du 20 juin 2019

PJ : Une annexe

Par délibération en date du 20 juin 2019 reçue en Préfecture le 1^{er} juillet 2019, le conseil municipal de la commune de Ligné a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune.

Vous m'avez transmis les dossiers aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, vous trouverez ci-après les observations relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Prise en compte du Grenelle de l'Environnement

D'une manière générale, les principales thématiques liées au Grenelle ont été traitées. Le rapport de présentation présente l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain au regard de la période juin 2009 à mai 2018.

Parti d'aménagement retenu – objectifs de logements - consommation de l'espace

Le Scot du Pays d'Ancenis a identifié la commune de Ligné comme un pôle de développement péri-urbain avec un objectif de construction d'environ 30 logements par an.

Avec un rythme de croissance annuel de 1,68 % pour atteindre à l'horizon 2030 environ 6500 habitants, la commune souhaite poursuivre un développement dynamique tout en maîtrisant sa croissance par rapport à la période 2009-2014 qui était de 2,59 % par an.

Pour accueillir cette nouvelle population, le projet de PLU envisage un besoin de 401 logements neufs sur la période mai 2018-2030, répartis comme suit :

- 236 logements dans la partie actuellement urbanisée (dents creuses, terrains densifiables, renouvellement urbain) ce qui représente près de 60 % de la production de logements dont 104 logements au sein d'OAP (Cf observations formulées dans l'annexe technique) ;
- 138 logements en extension urbaine.

Il convient d'y rajouter les logements qui seront créés par changement de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU, soit 27 logements sur les 54 logements estimés après application d'une rétention foncière prévisionnelle de 50 %.

Ces objectifs de production de logements, qui ont été revus à la baisse au cours de la phase d'étude du PLU, sont compatibles avec les dispositions du Scot.

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, le projet de PLU affiche les objectifs suivants :

- optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération avant d'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération.
- ne conserver que deux hameaux constructibles parmi les nombreux hameaux existants sur le territoire de la commune (Le Plessis et Beaucé) ;
- imposer au sein des futures opérations d'ensemble (OAP) une densité minimale de 20 logements à l'hectare, en conformité avec les prescriptions du Scot ;
- fixer un taux de renouvellement urbain de 50 % pour les zones d'activités économiques ;

Plus généralement, la consommation d'espace en extension à horizon 2030 est estimée à 14,4 ha contre 36,8 ha entre 2009- 2018, ce qui témoigne d'une avancée positive. Des zones AU figurant au PLU actuel ont par ailleurs été reclassées en zone agricole.

Le projet de PLU a inscrit une zone 1AU ouverte à l'urbanisation, secteur les Roitelets en extension au nord du bourg au-delà de la ceinture verte et bleue constitué par le ruisseau de la Marquerie identifié comme corridor de cours d'eau au SRCE. Sa localisation apparaît moins pertinente que le projet de zone initialement prévue à la Contrie (à l'Est de l'agglomération), et reclassée en zone An compte-tenu de la présence d'un bâtiment agricole sur le site et d'une moindre accessibilité pour les véhicules motorisés. Dans le même temps le PADD entend prioriser le développement urbain au sein du potentiel foncier disponible dans l'agglomération avant d'envisager des extensions.

Aussi, la déclinaison d'un échancier des zones à urbaniser est à définir dans le respect de cet objectif .

Par ailleurs, cette zone ne disposant pas de l'assainissement collectif imposé par le règlement du PLU et compte tenu des éléments ci-dessus développés, son reclassement en zone 2AU est à privilégier.

S'agissant des logements locatifs sociaux, le projet de PLU arrêté envisage au travers de 5 OAP la réalisation de 81 logements locatifs sur la durée du PLU dont 56 dans le tissu urbain existant et 25 dans un secteur en extension urbaine, ce qui est cohérent avec les dispositions du PLH qui fixe un objectif de 35 logements sociaux (LLS) à réaliser en 6 ans (2014-2020).

Le bilan à mi-parcours du PLH a fait le constat qu'aucun nouveau logement locatif social n'a été réalisé sur la commune, et que 2 logements sociaux sur les 48 demandes en attente au 31 décembre 2017 ont été attribués, ce qui démontre un réel besoin sur la commune.

Le projet de PLU a intégré une aire d'accueil des gens du voyage en identifiant un secteur Am, conformément aux obligations légales.

S'agissant de la constructibilité dans l'espace naturel, agricole ou forestier, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a délimité 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL):

- 2 secteur Ah sur les hameaux du Plessis et de Beaucé ;
- 1 secteur Ae correspondant au périmètre du site d'activités du bois Ferteau ;
- 1 secteur Al correspondant au camping de la Chapeaudière ;
- 2 secteurs As correspondants à l'emprise des stations d'épuration ;
- 1 secteur As correspondant à la déchetterie ;
- 1 secteurs Am correspondant à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;

Ces STECAL ainsi que le règlement de la zone A et N ont été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 24 septembre 2019, que je vous invite à prendre en compte. Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

S'agissant des deux STECAL Ah, il est à noter que les dispositions du Scot n'autorisent dans les hameaux que le comblement de dents creuses.

Zones d'activités

La zone des Coudrais, inscrite au DAC du Scot comme une zone d'activités commerciales intermédiaire intégrée à l'urbain dispose encore de quelques disponibilités foncières qui ne sont toutefois pas forcément adaptées pour accueillir certaines activités commerciales ou de services. Aussi, la commune a inscrit à proximité de cette zone, une zone d'environ 2,4 ha afin de permettre l'installation de nouveaux commerces et services. Cette zone qui pour l'instant n'a pas de projet a été classée en zone 2AUec comme demandé lors de la dernière réunion PPA.

Equipements publics - zone de loisirs

L'objectif de la commune est de conforter son rôle de pôle de développement péri-urbain en renforçant les équipements scolaires, culturels et sportifs dans le bourg. Ainsi, le projet de PLU positionne une extension de 5 hectares du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs. Toutefois, en l'absence de justification dans le dossier (besoins réels, type d'équipements envisagés...) je vous invite à reclasser cette zone 1AUI en zone 2AUI.

Prise en compte des risques

La commune de Ligné est concernée par le risque lié au minier (tassement, effondrement général et effondrement localisé). Un porter à connaissance sur les modalités d'intégration dans le document d'urbanisme de mesures de prévention des risques de mouvements de terrains associés aux concessions du sillon Houiller du Layon a été transmis le 2 août 2010 et le dossier «Transmission d'Informations au Maire» (TIM) courant février 2018 à la commune de Ligné. Votre commune est concernée par 3 types d'aléas mouvements de terrains liés à l'activité minière passée. Il s'agit de l'aléa «tassement», de l'aléa «effondrement général» et de l'aléa «effondrement localisé». L'emprise au sol de l'aléa «tassement» étant limitée, il est proposé un traitement réglementaire unique basé sur l'aléa «effondrement localisé» le plus préoccupant en termes de phénomènes. Le projet de PLU a intégré ce risque qui appelle quelques remarques formulées dans l'annexe technique.

La commune est également concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. En effet, une canalisation de gaz traverse son territoire pour laquelle les servitudes d'utilité publique ont été instaurées par arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2016, tenant compte des zones de dangers à leurs abords. Je vous invite à prendre en compte les observations formulées dans l'annexe technique notamment sur le report de cette servitude.

Prise en compte de l'environnement, de la biodiversité et des paysages

La préservation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale s'appuie sur l'intégration de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, ainsi que sur la protection du maillage bocager (la voie verte Carquefou-Saint-Mars-la-Jaille, les cours d'eau ceinturant le bourg, le ruisseau de la Loge, le cours d'eau de l'étang de Beaucé et son affluent...).

La synthèse des enjeux écologiques reprend essentiellement les éléments de la TVB identifiés au SRCE et déclinés à l'échelle du Scot (p 233 à 240 du rapport de présentation – Tome 1). Sa traduction dans le cadre du projet de PLU diffère. Des éléments de justification devront être apportés.

Zones humides

Les zones humides sont tramées sur le plan de zonage et les règles les concernant sont précisées dans les dispositions générales du règlement (p 25-26). Elles sont préservées des constructions et installations (y compris extensions) et des travaux d'affouillements et d'exhaussements de sol. Des aménagements nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisés sous conditions. Ces autorisations ne sont possibles au titre du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire que s'il n'existe pas d'alternatives avérées et suivant la démarche «éviter, réduire, compenser». Ces informations méritent de figurer dans le règlement écrit.

Les futurs secteurs d'aménagements ont fait l'objet d'une étude de caractérisation de zones humides en 2018 selon l'arrêté du 24/06/2008 modifié, dont les résultats d'expertise de terrain figurent en annexe du PLU. Le plan de zonage prend bien en compte cette évaluation environnementale qui exclue, pour la plupart, les zones humides des périmètres d'aménagements. Toutefois, il aurait été pertinent d'intégrer l'inventaire complémentaire zone humides au sein des OAP concernées (secteurs de l'allée des Bouclières et des Roitelets), même si, à priori, elles sont situées en limite de zone.

Cette évaluation environnementale devra être incluse dans les dossiers Loi sur l'Eau. En effet, en cas d'enjeu environnemental insuffisamment pris en compte, la faisabilité de l'aménagement d'un secteur pourra être remise en cause lors de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau correspondant. Ceci concerne en particulier tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais d'une zone humide de 0,1 ha ou plus.

Haies et boisements

Les haies et boisements ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés par une trame spécifique au règlement graphique. Y sont associés des règles précisées dans les dispositions générales du règlement (p.24).

L'arrachage d'élément identifié est interdit sauf pour raisons sanitaires, de sécurité, d'intérêt général ou pour motifs agricoles et la création d'accès. Le règlement indique que des mesures de compensation sont prévues en cas de suppression (plantations d'essences locales en quantité et linéaire équivalent et aux mêmes fonctionnalités). Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la collectivité.

Enfin, il aurait été pédagogique que le PLU indique la méthodologie employée pour la mise à jour de l'inventaire des haies.

Espace agricole

Le Scot affiche « une volonté de mettre en place les conditions favorables à la valorisation de la production agricole et à la protection de son capital foncier et paysager » en s'appuyant notamment sur la quantification des espaces agricoles pérennes et sur la définition de principes guidant l'urbanisation. Le DOO du Scot fixe une superficie des espaces agricoles pérennes sur l'ensemble du territoire du pays d'Ancenis. Pour permettre cette déclinaison à l'échelle du PLU, le DOO présente une méthode de travail à suivre par les communes. Le projet de PLU identifie 4348,62 ha de terres agricoles pérennes classés en zones A, An et N sans apporter d'éléments qualitatifs sur la méthode employée. Ce point devra être précisé.

Assainissement eaux usées

La station d'épuration, située à la Soudairie route de Petit Mars, de type boue activée dispose d'une capacité de 3000 EH (Equivalent Habitant).

La station est conforme à la directive ERU (Eaux Résiduaires Urbaines) et non conforme depuis 2012 à l'arrêté préfectoral notamment sur le paramètre phosphore total.

Au vu des charges organiques de pointe arrêtées par le service Police de l'Eau sur les années 2016 à 2018, la capacité organique de la station ne permet pas d'accueillir de nouveaux raccordements. Le projet de PLU a intégré un zonage As pour permettre son extension dont la capacité nominale sera portée à 4700 EH. Aussi, à sa mise en service, les nouveaux raccordements pourront être autorisés.

Assainissement eaux pluviales

Le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) indiqué « en cours d'élaboration » dans le rapport de présentation (p 170) et le zonage d'assainissement pluvial sont absents du dossier. Les dispositions générales du règlement écrit présentent dans son chapitre 4 les conclusions relatives au SDAP. Ces documents seront à intégrer dans le dossier d'approbation du PLU. Il reste quelques ajustements précisés dans l'annexe technique que je vous invite à prendre en compte.

En réduisant la consommation d'espace en extension par rapport au PLU en vigueur et en reclassant des zones à urbaniser en zone agricole, votre projet de PLU arrêté opère des choix d'aménagement vertueux.

Par conséquent, au regard de l'ensemble des éléments précisés ci-dessus, j'émet **un avis favorable** sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal, sous réserve :

- d'établir un échéancier des zones couvertes par une OAP, visant à prioriser le développement urbain au sein du potentiel foncier disponible dans l'agglomération et à répondre au besoin de production de logements sociaux sur la commune.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'annexe technique jointe à ce courrier, dont le contenu relatif à la structure interne du PLU est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, je vous rappelle que le présent avis devra être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer se tiennent à votre disposition pour toute précision.

**Le PRÉFET,
Pour le préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général**



Serge BOULANGER

Pièces administratives

Le dossier soumis à enquête publique devra comporter :

- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDPENAF).

Plan de zonage

Afin de faciliter la lecture, il serait utile d'indiquer sur les plans de zonages les noms des communes voisines et matérialiser les amorces des limites communales.

L'étiquette de zonage de certains secteurs devra être repositionnée à l'extérieur du périmètre pour permettre une meilleure lisibilité (par exemple les secteurs Am et As).

Le rapport de présentation

Le projet de PLU contient des incohérences qui n'ont pas toutes été relevées. Aussi une relecture s'avère nécessaire avant l'approbation du PLU. A titre d'exemple, page 33 du tome 2, il conviendra de réactualiser à 6500 habitants l'objectif 5 qui indique une évolution à 6600 habitants.

Page 69

Le paragraphe sur « habitations mobiles et aires d'accueil pour les gens du voyage devra être réactualisé. La commune est concernée par l'obligation légale de créer une aire d'accueil des gens du voyage (cf STECAL Am).

Les OAP

Le diagnostic foncier a identifié au sein de l'enveloppe urbaine des espaces mobilisables, densifiables dont certains ont une superficie de +5000 m² qui n'ont pas été couvertes par une OAP. Je vous rappelle que le DOO du Scot considère « *qu'une potentialité d'urbanisme au sein de l'enveloppe urbaine d'une capacité au sol supérieure à 2500 m² peut entrer dans le champ d'application de la densité minimale* ».

Dans les objectifs d'aménagement, il est indiqué que la réalisation minimale des logements locatifs sociaux se fera « *selon les opérateurs mobilisables sur les secteurs dédiés aux nouveaux logements* ». Compte tenu des besoins, il ne semble pas nécessaire de conditionner la réalisation des LLS à la mobilisation d'opérateurs sur l'ensemble des OAP.

Les remarques ci-dessous sont destinées à contribuer à l'amélioration des OAP (formes urbaines adaptées à la diversité des besoins locaux, aux environnements dans lesquelles elles s'inscrivent).

Par ailleurs, le document « bien concevoir pour habiter mieux », parmi d'autres, pourra utilement être consulté : *livret bien concevoir pour habiter mieux*.

Par ailleurs, pour plus de lisibilité, il serait judicieux de numéroter les OAP sur les plans de zonage.

Secteur Rue des palmiers

La préconisation « traitement des façades ou des clôtures respectant l'architecture traditionnelle » pourrait également être appliquée aux logements collectifs envisagés dans le secteur d'habitat afin de conserver un caractère de centre-ville ancien.

Secteur Entrée de ville (RD 9)

Le programme dans le secteur de la MFR est déjà en cours de réalisation (programme de 22 logements).

Sur le secteur de la Poste, il est envisagé la « *démolition de bâtiments ayant accueilli des équipements et services publics et devenu sans affectation* » pour installer des commerces/services/Équipements en rez-de-chaussée sans précision sur le devenir de la Poste toujours en activité et les équipements envisagés sur cet îlot.

Secteur du Fromentin

L'objectif est d'accueillir 80 logements et de réserver une emprise pour accueillir le nouveau site de la maison de retraite et de logements senior. Il existe en bordure de la rue de Vieille vigne un étang qui doit être signalé dans l'OAP graphique comme une zone humide à préserver.

Hors périmètre de l'OAP, il serait opportun d'identifier l'ensemble des bâtiments (rue de Vieille vigne) et pas seulement le corps de logis en tant que « bâtiment de caractère » afin de préserver un ensemble architectural cohérent.

Secteur Allée des Boulières

Le programme d'accueil de nouveaux équipements publics n'est pas explicité ce qui ne permet pas d'évaluer la pertinence du périmètre envisagé (4,8 ha). Néanmoins, la bande réservée à l'ouest de l'allée des Boulières semble peu large pour optimiser le parcellaire. Par ailleurs, il serait également judicieux de prévoir une nouvelle liaison douce au nord car la liaison douce du sud relie uniquement les écoles à l'équipement.

Secteur des Roitelets

Il serait plus judicieux de reporter dans la bande des 30 m la zone naturelle et la coulée verte envisagées à l'est ce qui permettrait de reboiser le fonds de vallon et de contribuer à l'efficacité du corridor écologique. Par ailleurs, le programme de logements serait mieux intégré dans la continuité des lotissements existants. Enfin, il serait également souhaitable d'envisager la plantation de haies au nord du périmètre pour créer une frange boisée entre le secteur urbanisé et le secteur agricole.

L'OAP fait apparaître à l'ouest sur des espaces agricoles pérennes des accès pour une potentielle urbanisation future qu'il conviendra de retirer dans le document final.

Changements de destination

La commune a identifié au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme 54 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles suivant 5 critères (bâtiment d'intérêt architectural, présence à proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité, éloignement d'un site d'exploitation agricole, autres bâtiments d'habitations à proximité et bon état du bâtiment).

Sur les 54 bâtiments identifiés, 4 dérogent à la règle d'éloignement d'un site d'exploitation agricole aux motifs :

- d'une habitation existante entre le bâtiment et l'exploitation agricole,
- d'une réelle qualité architectural
- d'une proximité du bourg de Ligné.

Je vous rappelle que conformément à l'article L 111-3 du code rural, le permis de construire ne pourrait être délivré qu'après avis conforme de la CDPENAF.

La localisation de ces bâtiments a été portée au plan de zonage et une fiche par bâtiment figure en annexe du rapport de présentation et du règlement. Les photographies des bâtiments n°10 et 17 devront être insérées dans les pièces du document final.

Trame verte et bleue

Les Boisements

Les boisements couverts par un Plan Simple de Gestion font l'objet d'un classement en zone Nf, afin de valoriser leur caractère forestier.

Le rapport de présentation (tome 2-page 135) précise que les autres boisements majeurs sont classés en zone Naturelle sans protection particulière. La commune souhaite en effet réglementer les boisements sur son territoire selon les dispositions présentées à l'article L.126-1 du Code rural et de la pêche maritime « *afin de ne pas créer de doublons et d'éviter les incohérences avec le document à venir* ».

Toutefois, il convient de rappeler que le Scot a identifié des corridors des milieux boisés et bocagers à conforter et qui relie des boisements ; Aussi, leur classement en zone N ne garantit pas suffisamment leur protection. Une protection au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme permettrait par contre de répondre à ces enjeux.

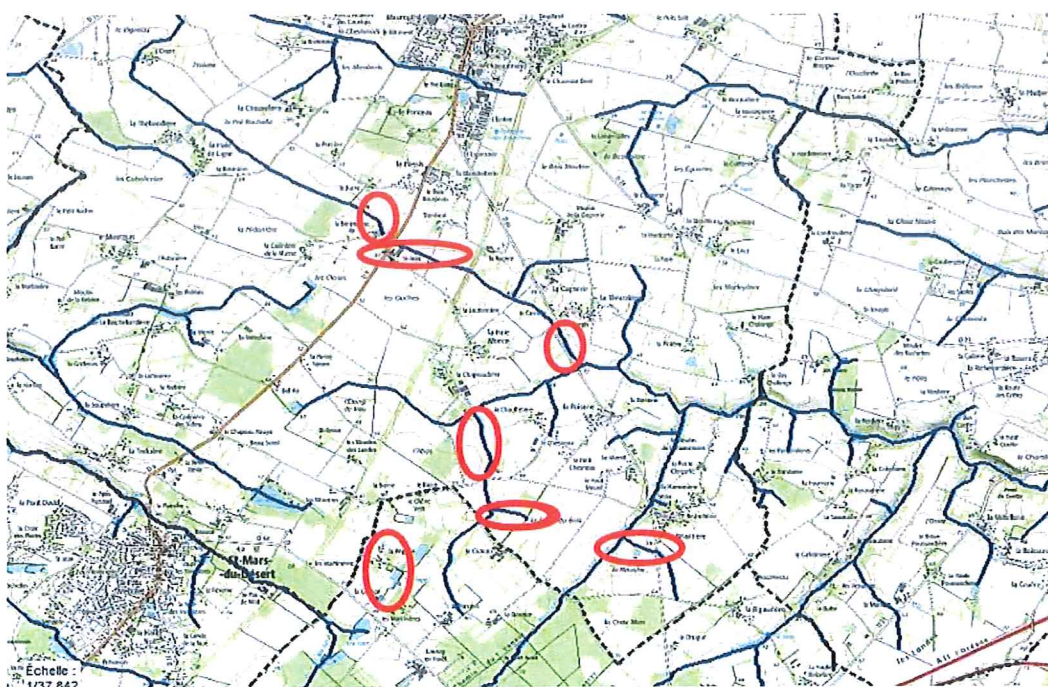
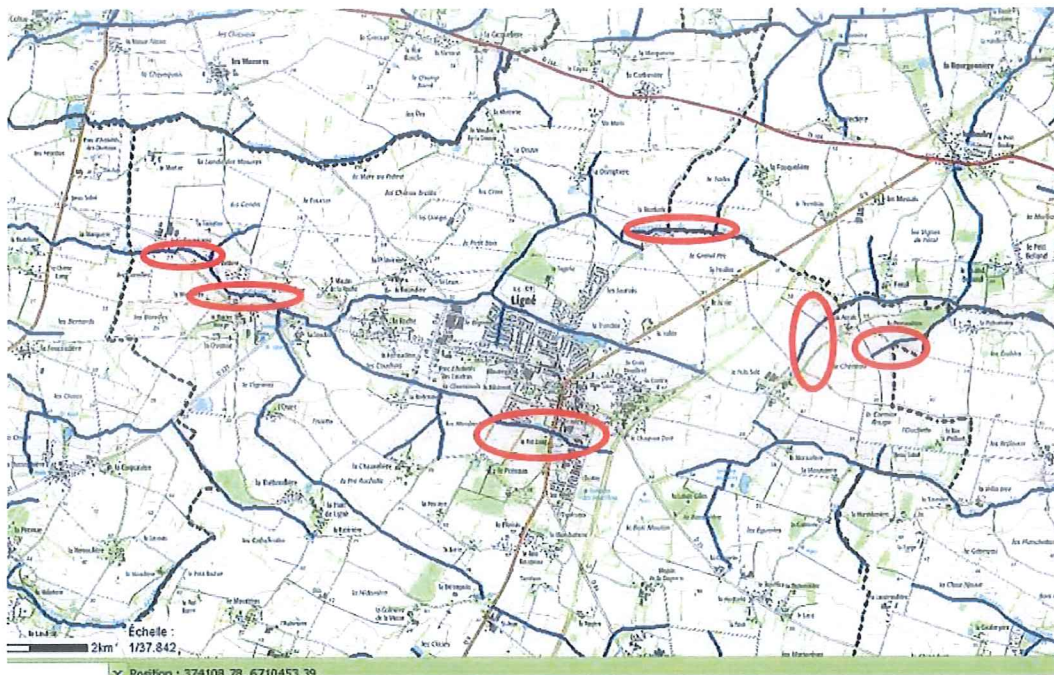
Les cours d'eau

Tous les cours d'eau de la carte officielle doivent être identifiés, inscrits et rendus par un linéaire visible dans les documents graphiques du règlement. Les cours d'eau réglementaires sont désormais ceux de la carte validée par la préfecture en décembre 2018. La carte dynamique des cours d'eau est présente sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante :

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours_eau_044.map

Il convient de vérifier que les linéaires de cours d'eau inscrits au règlement graphique du PLU sont les mêmes que ceux de la carte officielle ; en effet, ils sont définis en double référence à l'inventaire communal de 2011 et au référentiel des cours d'eau soumis à la loi sur l'eau, dans les dispositions générales du règlement écrit (p 25).

Les cours d'eau sont identifiés sur les plans de zonage et dans la légende par un linéaire spécifique bleu, se confondant parfois avec le linéaire des haies (quelques exemples, non exhaustifs, en rouge sur les cartes ci-dessus). La lisibilité du linéaire mériterait d'être améliorée.



Les cours d'eau majeurs et leurs abords (cf rapport de présentation 2 - p134) sont classés en zone naturelle (N) alors que les autres cours d'eau sont principalement classés en zone agricole (A) notamment les têtes de bassin versant (partie amont des cours d'eau). Il conviendra d'appliquer un zonage de protection à minima An (inconstructible), aux cours d'eau et zones humides situées en têtes de bassin versant en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Les cours d'eau sont préservés dans les dispositions générales du règlement écrit (p 25) au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau. Toutefois, les opérations d'intérêt général et "les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique" ne sont pas concernés par cette règle. Il conviendra d'ajouter à ce paragraphe du règlement que les travaux sur cours d'eau sont soumis à procédure de déclaration ou d'autorisation loi sur l'eau (article R 214-1 du code de l'environnement).

Pour information : tout aménagement (OAP ou non) devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau en cas d'aménagement du lit mineur ou d'ouvrage sur cours d'eau (sauf passerelle sans intervention dans le lit mineur).

Zones humides et espèces protégées

Les projets d'aménagements des OAP(s) doivent être compatibles avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du Sage Estuaire de la Loire et conformes au règlement du SAGE Estuaire de la Loire. Les zones humides identifiées dans l'inventaire complémentaire doivent à priori être évitées par les aménagements et leurs fonctions préservées. La démarche Eviter-Réduire-Compenser doit être appliquée lors de la définition précise des projets.

Les secteurs de projet ont fait l'objet d'investigations de terrains portant sur les zones humides et leurs habitats. A cet effet, 12 relevés floristiques ont été réalisés le 25 et 26 juillet 2018 sur l'aire d'étude.

Toutefois, à la lecture de la méthodologie, il apparaît que les inventaires faunes, flores au titre des espèces protégées n'ont pas été recherchés. De plus seules 2 dates ont permis de faire l'inventaire, dates communes avec la pédologie.

Les inventaires, au titre des espèces, ne permettent donc pas d'apprécier les enjeux sur chaque secteur de projet.

Assainissement eaux pluviales

Les dispositions générales du règlement écrit présentent quelques règles minimales au chapitre 4 les *Modalités d'application des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées* dont le coefficient d'imperméabilisation maximal imposé ou recommandé pour chaque zone (p29 à 31).

Ces dispositions générales sont complétées par des préconisations dans les paragraphes des articles 5 et 8.2 du règlement écrit applicables aux zones U, AU. Ces paragraphes imposent soit le raccordement au réseau de collecte, soit des ouvrages de régulation ou de stockages conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Au delà du coefficient d'imperméabilisation maximale, des dérogations pourront être autorisées sous réserve de mettre en place une compensation de l'imperméabilisation supplémentaire.

Seule l'OAP de l'allée des Bouclières impose un débit de fuite de 0,5 l/s par parcelle sur l'espace dédié à l'habitat. Il serait souhaitable d'intégrer les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales dans les OAPs, en particulier lorsqu'un ouvrage de régulation ou de stockage des eaux pluviales est préconisé ou imposé dans le zonage pluvial.

Or celui-ci n'est pas présenté dans le PLU. Le zonage d'assainissement pluvial devra être annexé au PLU.

Par ailleurs les réseaux d'eaux pluviales de la commune sont à régulariser (cf article L.214-6, III du code de l'environnement). Si le réseau date d'avant 1993 il s'agit d'une déclaration d'existence. Cette démarche est généralement faite après un SDAP (schéma directeur d'assainissement pluvial) qui comprend un diagnostic des réseaux et ouvrages existants. En outre les rejets d'eaux pluviales de chaque bassin versant >1ha qui ont été mis en place après la loi sur l'eau de 1992 (en pratique après son décret de mars 1993), s'ils ne sont pas déjà autorisés dans le cas d'un lotissement, ZAC ou autre, doivent légalement être autorisés et pour cela être régularisés par un porter à connaissance (car les travaux de réseaux et rejets sont déjà faits). Dans ce cas des mesures compensatoires (ouvrages de rétentions) sont à étudier.

Les risques miniers

Dans la mesure où le phénomène «**effondrement localisé**» se caractérise par une manifestation brutale et imprévisible, **le règlement du PLU doit clairement formaliser le caractère inconstructible des terrains concernés par un aléa minier ; toute construction nouvelle et toute extension du bâti existant devront y être interdites, quelle qu'en soit la destination (bâtiment à usage d'habitation, à usage agricole...).**

Les «**effondrements généralisés**» sont des phénomènes rares dont les conséquences sont néanmoins potentiellement graves car ils génèrent une quantité considérable d'énergie. Ils peuvent ainsi s'accompagner de secousses sismiques et d'effets de souffle susceptibles de projeter, sur de grandes distances, des matériaux par les galeries et les puits ouverts. **Le règlement du PLU doit clairement formaliser le caractère inconstructible des terrains quel que soit la nature de la construction envisagée dans cet aléa.**

Dans ces terrains, et quelque soit l'aléa mouvement de terrain considéré, **pourront être admis les projets de faible dimension** non soumis à permis de construire (abri de jardin, etc...).

Conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme qui stipule que «*Dans la zone A les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols... ».

En application de cette disposition, **l'enveloppe des zones d'aléas devra être reportée sur les plans de zonage réglementaires du PLU.**

Il convient de modifier les documents suivants :

- Règlement écrit => intégrer au règlement de la zone A les observations décrites précédemment ;
- Règlement graphique => reporter les enveloppes des zones d'aléas ;
- Annexes : joindre les cartes d'aléas miniers du Sillon Houillier du Layon.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Examen du Plan des Servitudes d'Utilité Publique

Il est important de souligner que l'article R 555.46 du code de l'environnement impose aux maires de consulter le gestionnaire le plus en amont possible afin que ce dernier puisse vérifier la compatibilité du niveau de sécurité de ses ouvrages avec les perspectives d'évolution du secteur considéré et définir le cas échéant les mesures nécessaires de renforcement de la sécurité.

Il convient de modifier les documents suivants :

- plan des servitudes : le périmètre de sécurité des servitudes TMD canalisation Gaz doit correspondre au plan joint à l'arrêté préfectoral du 23/12/2016 instituant ces canalisations et non au tracé exact des canalisations.

Energies renouvelables

Le rapport de présentation dans son état initial de l'environnement, p 243, reprend les grandes caractéristiques des différentes sources d'énergies renouvelables.

Quelques précisions sont à apporter quant à l'énergie éolienne :

- Les éoliennes étant définies comme des ouvrages ponctuels par la charte agricole de Loire-Atlantique (p. 27 de la charte), elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et peuvent s'implanter en zone A des PLU sans privilégier les sites déjà artificialisés voire pollués. En revanche, ces sites sont à privilégier pour l'installation de centrales photovoltaïques.
- Depuis la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance dite loi ESSOC, en son article 60, a transféré sous le régime de l'autorisation environnementale unique tous les permis de construire de parcs éoliens en cours de validité.
- La loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes, dite loi Brottes a supprimé les zones de développement de l'éolien (ZDE). Il convient de retirer ces références
- L'état des lieux intercommunal de l'éolien construit et en instruction est incomplet. En effet, la COMPA compte 13 parcs (dont 11 autorisés) pour un total de 56 éoliennes (dont 47 autorisées) pour une puissance totale de 130,6 MW (dont 109,2 MW autorisés) :

Nom du parc	Commune	Nombre d'éoliennes	Puissance	État
Les Grandes Landes	Vallons de l'Erdre (Vritz)	6	13,8 MW	Autorisé
Parc éolien de Trans sur Erdre	Trans sur Erdre	3	10,8 MW	Autorisé
Eolandes	Teillé – Trans sur Erdre	5	15 MW	Autorisé
Extension du parc des Touches	Joués/ Erdre – Trans s/ Erdre	6	14,4 MW	Instruction

Ferme du Nilan	Vallons de l'Erdre (St-Sulpice des Landes)	3	7,5 MW	Autorisé
Parc éolien intercommunal de Beauséjour	Pannecé – Vallons de l'Erdre (Bonnoeuvre)	5	10 MW	Autorisé
Ferme de Pouillé	Pouillé les Coteaux	4	9,2 MW	Autorisé
Ferme de Mésanger	Mésanger	4	9,2 MW	Autorisé
Ferme éolienne de La Saugère	Loireauxence (La Rouxière) Vallons de l'Erdre (Maumusson)	4	9,2 MW	Autorisé
Centrale éolienne de Varades	Loireauxence (Varades)	6	9,8 MW	Autorisé
Les Hautes Landes	Couffé – Mésanger	5	10 MW	Autorisé
Extension des Grandes Landes	Vallons de l'Erdre (Vritz)	3	7 MW	Instruction
Ferme éolienne du Merisier	Ligné (et Les Touches)	2 (+2)	4,7 MW (+4,7 MW)	Autorisé

Sur la commune de Ligné est implantée une partie de la ferme éolienne du Merisier (2 éoliennes) qui a été autorisée par arrêté préfectoral du 4 novembre 2015.

Le PADD n'a pas retenu d'objectif de production d'énergie renouvelable. Seule l'orientation 7 dans son premier objectif fixe une forme urbaine compatible avec la mise en place de réseaux d'énergies sans que ces dernières soient nécessairement renouvelables. Pour autant cet axe n'est pas traduit dans les OAP.

Par ailleurs, le règlement de la zone A est ambigu sur l'implantation d'ouvrages de production d'énergie (éoliennes, par exemple). En effet, ils ne relèvent pas des réseaux de transport et distribution d'électricité et, en fonction du nombre d'aérogénérateurs, ne sont pas forcément considérés comme des ouvrages ponctuels. Il convient de citer explicitement ces ouvrages si la commune est favorable à de tels projets.

Les annexes

Orange

Dans son courrier du 10 juillet 2019, Orange formule des observations qu'il conviendra de prendre en compte (cf PJ n°1).

Règlement écrit

Le règlement des STECAL devra être adapté aux seules constructions en lien avec l'activité correspondante.

Article 2 de la zone A

« Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole sont autorisés sous conditions particulières ». L'article R151-23 du code de l'urbanisme stipule explicitement que : « Peuvent être autorisées en zone A, 1° les constructions et installations

nécessaires à l'exploitation agricole ». Les abris pour animaux non liés et nécessaires à une exploitation agricole sont de fait interdits en zone agricole.

Toutefois, liés aux bâtiments d'habitation existants en zone A, les abris pour animaux pourraient être autorisés en tant qu'annexes, au titre du 2° de l'article R151-23, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, doivent alors être précisées dans le règlement écrit.

ARRIVÉ LE

- 7 OCT. 2019

MAIRIE DE LIGNÉ

Monsieur le Maire
Maire de Ligné
Hôtel de Ville
3 place de la Perretterie
BP 23
44850 LIGNE

O → EB
C → mairie
BH
NRozé
FC

**Dossier suivi par
Janine PILARD**
Chargée de mission
Aménagement & Urbanisme
02 53 46 60 13
janine.pillard@pl.chambagri.fr

Nantes, le 29 septembre 2019

Objet : révision PLU de Ligné
Réf. : FD/JPI/PP/421M19066

Monsieur le Maire,

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ligné, arrêté par le Conseil Municipal, le 20 juin 2019. Nous vous en remercions.

Après examen attentif des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes.

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

La commune de Ligné s'étend sur 4541 hectares et comptait 4974 habitants en 2014.

Elle fait partie de la COMPA et du SCOT du Pays d'Ancenis.

Le territoire est marqué par une forte activité agricole qui couvre plus de 82 % de la superficie de la commune.

De fait, le PADD confirme bien l'importance de l'activité agricole en fixant dans ses orientations générales, l'objectif « de pérenniser l'activité agricole et permettre son développement et sa diversification » (p. 12).

Aussi, nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent, notamment le recentrage du développement sur le bourg, la modération de la consommation d'espace, la lutte contre l'étalement urbain et la pérennisation des espaces agricoles.

L'URBANISATION

La commune s'est fixée un rythme de croissance de 1,68 % par an, pour atteindre une population de l'ordre de 6500 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif se traduit par un besoin de 400 logements essentiellement sur le bourg.

Le diagnostic très détaillé a permis d'évaluer la capacité de densification de l'espace urbain évalué à 236 logements, soit plus de la moitié des besoins et de concentrer l'urbanisation sur le bourg, conformément aux prescriptions du SCoT.

La mise en place d'OAP avec une densité minimum de 20 logements par ha, sur l'ensemble du bourg permettra de garantir une optimisation des espaces urbanisables.

En réduisant la consommation d'espace pour l'habitat, la commune confirme sa volonté de mettre un frein à l'étalement urbain et au mitage des espaces agricoles.

Cette recherche d'optimisation des espaces urbanisés répond bien aux différents textes législatifs issus du Grenelle de l'Environnement sur la gestion économe de l'espace et la protection des surfaces agricoles.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat sera ainsi de l'ordre de 7,17 ha pour l'habitat et de 4,09 ha pour les équipements publics.

Toutefois, pour assurer en priorité, la densification de l'espace urbain avant toute extension urbaine, il conviendrait de fixer un échancier des OAP.

La commune envisage le développement des circulations douces. Considérant que la zone agricole est une zone d'activités économiques, il conviendra d'associer la profession agricole pour les aménagements envisagés sur l'espace agricole.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La commune dispose d'une zone d'activité de plus 15 ha dont 3,5 ha de surface disponible.

L'extension prévue à l'ouest de la zone existante doit permettre l'installation d'activités commerciales.

Cette zone fermée à l'urbanisation ne doit pas remettre en cause les objectifs du DAC du SCOT qui a identifié la ZACOM rue du Souvenir comme espace privilégié du développement commercial.

L'AGRICULTURE

La commune compte 32 exploitations agricoles qui exploitent 2.903 ha de SAU (données 2010).

Le diagnostic agricole a permis de mettre en évidence la nécessité de trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement agricole par l'identification des espaces agricoles pérennes. Il confirme également que la préservation des qualités naturelles et paysagères du territoire implique une gestion par l'agriculture.

L'agriculture s'inscrit ainsi dans une dynamique économique génératrice d'emplois tout en étant garante de la gestion des paysages.

Comme le précise le rapport de présentation tome 1 (p.99), « l'activité agricole est importante pour l'économie locale et l'un de ses atouts majeurs réside dans sa diversité. En outre, cette activité participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales... elle a permis de préserver la diversité et le caractère remarquable des paysages ruraux ».

Le PADD confirme également la volonté communale de préserver durablement et de valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture en fixant comme objectif de « pérenniser l'activité agricole et permettre son développement et sa diversification ».

PLAN DE ZONAGE – OAP

Zones 1AU

Le bourg se caractérise par la présence de deux cours d'eau qui constituent des limites naturelles entre l'espace urbain et l'espace agricole (rapport de présentation, p.42 du tome 2).

Or, le PLU prévoit une extension urbaine, sur le secteur des Roitelets alors que celui-ci se situe au-delà de cette limite naturelle.

Ce choix d'urbanisation est en contradiction avec l'orientation 5 du PADD sur le développement des espaces ruraux qui fixe en objectif 1 de « protéger les terres agricoles... préserver et permettre le développement des sites d'exploitation agricole en dehors des limites naturelles du bourg de Ligné formées par les cours d'eau au Nord, au Sud, à l'Ouest et par la voie verte à l'Est ».

Aussi, comme nous l'avons déjà exprimé dans notre courrier du 3 juin 2019, nous demandons le reclassement de cette zone en A et le report de l'urbanisation sur la zone An de la Cheminais, qui était déjà classée en zone AU au précédent PLU et qui apparaît plus appropriée pour une extension urbaine du fait de sa proximité avec les commerces et les équipements dont l'assainissement collectif.

Zone N

Le plan de zonage comporte une part importante d'espace classé en zone Naturelle sans justifications environnementales telles que ZNIEFF, Natura 2000, ENS. Or, pour une grande partie, ces espaces correspondent à des parcelles à usage agricole, notamment en rotations culturales (prairies temporaires, maïs, céréales, colza).

Aussi, comme le précise l'article L371-1 1 du code de l'environnement « la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et **notamment agricoles**, en milieu rural ».

Nous rappelons que l'ensemble des espaces ruraux constituent des espaces de nature ordinaire source de biodiversité, entretenus et valorisés par les activités agricoles. Aussi, le classement de ces espaces doit être en cohérence avec l'usage des sols.

.../...

Lorsque les activités agricoles sont prépondérantes sur ces espaces, un classement en zone A doit être privilégié, voire un zonage agricole spécifique pour les espaces à enjeu environnemental ou paysager démontré.

Comme le précise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, « des espaces limités inclus dans la zone agricole, peuvent également présenter des caractéristiques qui les rendent impropres à accueillir des constructions ou installations, voire tout type de travaux : il s'agit d'une zone à enjeux environnementaux. Lorsque leur vocation agricole a été reconnue prédominante, ces espaces feront l'objet d'un zonage An, totalement inconstructible ».

Aussi, nous demandons, qu'en dehors des zones inondables et des secteurs à enjeux environnementaux classés en zone N, les secteurs de l'espace rural valorisés par l'agriculture soient identifiés en A ou An, en rappelant que, la profession agricole est soumise à de nombreuses réglementations en lien avec la protection environnementale, avec notamment la conservation stricte des haies, la limitation d'apport en azote total, la réalisation d'un plan prévisionnel de fertilisation, de plans de fumure et de cahier d'épandage, la limitation des zones d'épandage, l'obligation de couverture des sols en hiver et de bandes enherbées de 5 mètres le long des cours d'eau...

Zone A

Compte tenu de la présence d'AOC sur la commune, il aurait été utile d'identifier ce parcellaire avec un A indicé.

Zone Am

L'espace prévu comprend une surface de 1,8 ha répartie de chaque côté du chemin, dans l'angle de deux parcelles agricoles. Pour limiter l'impact de cet aménagement sur l'espace agricole, nous demandons que cette aire d'accueil des gens du voyage soit délimitée sur un seul côté du chemin et sur 5000 m² tel que prévu dans le rapport de présentation (tome 2 p.118).

REGLEMENT D'URBANISME

Zone agricole

Article A-2

Le règlement autorise la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole. Nous rappelons que la zone agricole est destinée aux seules activités agricoles professionnelles. Aussi, nous demandons la suppression de cet alinéa.

S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à une surface de 40 m², une hauteur de 3,50m à l'égout du toit et à moins de 30 m du bâtiment principal pour éviter le mitage des espaces agricoles.

Il est prévu d'édifier un seul logement de fonction par siège d'exploitation, voire un logement de fonction supplémentaire en fonction de l'importance de l'activité et du statut de l'exploitation.

Cette limitation risque d'engendrer des difficultés pour la conduite des activités des exploitations qui sont aujourd'hui, majoritairement en société.

.../...

Aussi, comme le préconise la charte agricole nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité.

De même, il est prévu d'implanter le logement à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments principaux de l'exploitation.

Comme le précise la charte agricole, nous demandons de réduire cette distance à 50 m afin de limiter la dispersion et donc l'emprise des parties bâties sur l'espace productif et pour favoriser le maintien du logement dans le bâti agricole.

Le PLU a identifié les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à condition d'être éloignés des exploitations agricoles. Quatre changements de destination dérogent à cette règle, la Grifferrais, la Collinière de la Musse, le Puit Sale, la Vallée.

Comme le précise le Rapport de Présentation (tome 2 p.129), le PLU « veille à éviter à ce que les nouvelles habitations s'implantent à proximité de bâtiments agricoles ».

Aussi, il est souhaitable de ne pas identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en cas de proximité avec un siège d'exploitation.

Nous rappelons que tout changement de destination ne pourra être réalisé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture au titre de l'article L111-3 du code rural et après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Installations photovoltaïques

Nous demandons d'encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole (p. 29) que « ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes ».

En conclusion, le PLU ayant mis en évidence les limites naturelles du bourg formées par les cours d'eau et la voie verte, le choix d'extension urbaine au-delà de cette barrière naturelle, est en contradiction avec l'objectif de préservation des espaces agricoles.

Aussi, pour cette raison, au-delà des différentes remarques pour lesquelles nous demandons une prise en compte, nous émettons un **avis défavorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président de la Chambre d'agriculture
de Loire-Atlantique,

François D'ANTHENAISE



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Secrétariat de la Commission
Départementale de la Préservation des
Espaces Naturels Agricoles et
Forestiers

Nantes, le 30 SEP. 2019

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement durable

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
BP 23
44850 LIGNÉ

Affaire suivie par C. PERROQUIN
Secrétariat CDPENAF: C. AUCLAIR
Tél : 02 40 67 24 67
ddtm-cdpnaf@loire-atlantique.gouv.fr

137

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie sous ma présidence, le 24 septembre 2019.

Après examen des STECAL et du règlement des zones A et N du projet de PLU arrêté de LIGNE, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier du projet de PLU arrêté qui sera soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental adjoint

Pierre BARBÉRA



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Nantes, le 30 SEP. 2019

Secrétariat de la Commission
Départementale de la Préservation des
Espaces Naturels Agricoles et
Forestiers

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement durable

Affaire suivie par C. PERROQUIN
Secrétariat CDPENAF : C. AUCLAIR
Tél : 02 40 67 24 67
ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté de LIGNE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 24 septembre 2019 sous la présidence de M. Pierre BARBÉRA, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen des STECAL et du règlement des zones A et N du projet de PLU arrêté de LIGNE, la commission émet à la majorité de ses membres :

- un avis favorable pour les STECAL suivants :

- STECAL Ae – Le Bois Ferteau, secteur regroupant trois entreprises (un maçon, un charpentier et une jardinerie)
- STECAL A1 – La Chapeaudière correspondant au camping
- 3 STECAL As correspondant aux deux stations d'épuration et à la déchetterie

- un avis favorable sous réserves :

- de resserrer au plus près du bâti le périmètre du STECAL Ah Hameau de Plessis dans sa partie Est (cf plan joint n°1)
- de retirer du périmètre du STECAL Ah Hameau de Beucé les parcelles situées à l'Est et identifiées en jaune sur le plan joint (cf plan joint n°2)
- d'adapter le périmètre du STECAL Am destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage aux besoins exprimés à 5000 m² dans le projet de PLU

1/2

- de limiter dans le règlement des zones A et N l'emprise au sol des annexes à 40 m² maximum, leur hauteur à 3,50 mètres et la distance entre le bâtiment principal et l'annexe à 30 mètres
- d'adapter le règlement des zones Ae, A1, As et Am aux seules constructions en lien avec l'activité des STECAL correspondants

Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le directeur départemental adjoint

Pierre BARBÉRA

STECAL Hameau du Plessis



Zonage PLU arrêté



Partie à resserrer au plus près du bâti

STECAL Hameau de Beaucé



Zonage PLU arrêté

 Parcelle à retirer du périmètre

ARRIVÉ LE

12 AOUT 2019

MAIRIE DE LIGNÉ



Région

PAYS DE LA LOIRE

Direction des territoires et de la ruralité
Dossier suivi par Anne-Laure FORGET
Tél : 02 28 20 51 96

DTR/NLBV/ALF/7962/2019-07-7962

Monsieur Maurice PERRION

Maire de Ligné

3, place de la Perretterie

BP 23

44850 LIGNE

Nantes, le - 5 AOUT 2019

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 28 juin 2019, vous avez bien voulu m'adresser le dossier et la délibération de l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation

La Directrice des territoires et de la ruralité

Nathalie LE BOULCH-VILLERS

Urba



Les Touches

ARRIVÉ LE

31 JUIL. 2019

MAIRIE DE LIGNE
Monsieur le Maire
3, Place de la Perretterie
BP 23
44 850 LIGNE

Les Touches, le 26 juillet 2019

**Objet : Avis Projet PLU LIGNE
LRAR**

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 28/06/2019, vous nous informiez de l'arrêt du PLU de votre commune.

Par la présente, je vous informe que la commune DES TOUCHES ne souhaite pas être consultée sur ce dossier au titre de l'article L 153-17 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

**Pour le Maire, par délégation,
Laurence GUILLEMINE, 1^{ère} Ajointe**



Le 7 octobre 2019.

Monsieur le Maire
Mairie de Ligné
3 Place de la Perretterie
44850 LIGNE

Réf : 2019-1495-BN/JR/RL

Affaire suivie par : Rosanne LEDUC

Objet : Révision P.L.U.

Monsieur le Maire, *Cher Maurice*

Nous avons bien reçu, pour avis, votre projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Après un examen attentif de votre document d'urbanisme, il s'avère important pour notre Commune que le zonage As soit étendu vers le nord pour permettre une extension des équipements d'assainissement collectif situés à la frontière entre nos deux communes.

A ce titre nous vous adressons un plan en pièce jointe.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre demande.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Bien à toi

Le Maire

Barbara NOURRY

