

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-GEMMES D'ANDIGNÉ

## Modification n°2

### Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/06/2007	25/11/2010	12/01/2012
Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité			20/02/2014
Mise à jour n°1			06/05/2014
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité			20/05/2014
Modification n°1	24/09/2019		22/09/2020
Modification n°2			

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

La Vice -Présidente en charge de l'Urbanisme

Madame Françoise COUÉ

## 0. Préambule

La commune de Sainte-Gemmes d'Andigné est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/01/2012. Sainte-Gemmes-d'Andigné est une commune déléguée de la commune de Segré-en-Anjou-Bleu **créée le 15/12/2016** et regroupant les communes déléguées de Segré, Aviré, Le Bourg d'Iré, La Chapelle sur Oudon, Châtelais, La Ferrière de Flée, L'Hôtellerie de Flée, Louvaines, Marans, Montguillon, Noyant-la-Gravoyère, Nyoiseau, Sainte-Gemmes d'Andigné, Saint-Martin-du-Bois et Saint-Sauveur de Flée.

Anjou Bleu Communauté, issue de l'extension de la Communauté Candéenne de Coopérations Communales aux périmètres des communes issues de la Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée et de la Communauté de Communes du canton de Segré, est compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Aussi, Anjou Bleu Communauté est une Communauté de Communes couverte par des PLU et un PLU intercommunal partiel (correspondant au périmètre de l'ex-Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée).

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la Communauté de Communes et les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire.

Le PLU de Sainte-Gemmes d'Andigné (Segré-en-Anjou-Bleu) approuvé en 2012 a fait l'objet de quelques évolutions mineures depuis son approbation :

- Déclaration d'Utilité Publique ayant emporté Mise en Compatibilité du PLU, le 20/02/2014 ;
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté en date du 06/05/2014 ;
- Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité du PLU approuvée le 20/05/2014 ;  
Modification n°1 approuvée le 22/09/2020 ;
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 22/09/2020 ;
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du 25/05/2021 ;
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du 30/08/2021 ;

Il convient de noter que cette modification s'inscrit en parallèle de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle d'Anjou Bleu Communauté, prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2020.

La présente modification porte sur l'intégration, au sein du Plan Local d'Urbanisme de Sainte Gemmes d'Andigné des prescriptions réglementaires proposées par le Préfet dans son Porter à Connaissance relatif aux installations classées de la société TERRENA, en date du 14/12/2020.

# 1. Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

## Article L.153-36 et L153-37 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...]

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

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

La présente modification porte sur la modification des dispositions réglementaires au sein des zones concernées par le risque lié aux installations Terrena, défini par le Préfet de Maine-et-Loire dans son porter à connaissance de décembre 2020. Aussi, ce projet entre dans le champ d'application de la modification dite de « droit commun ».

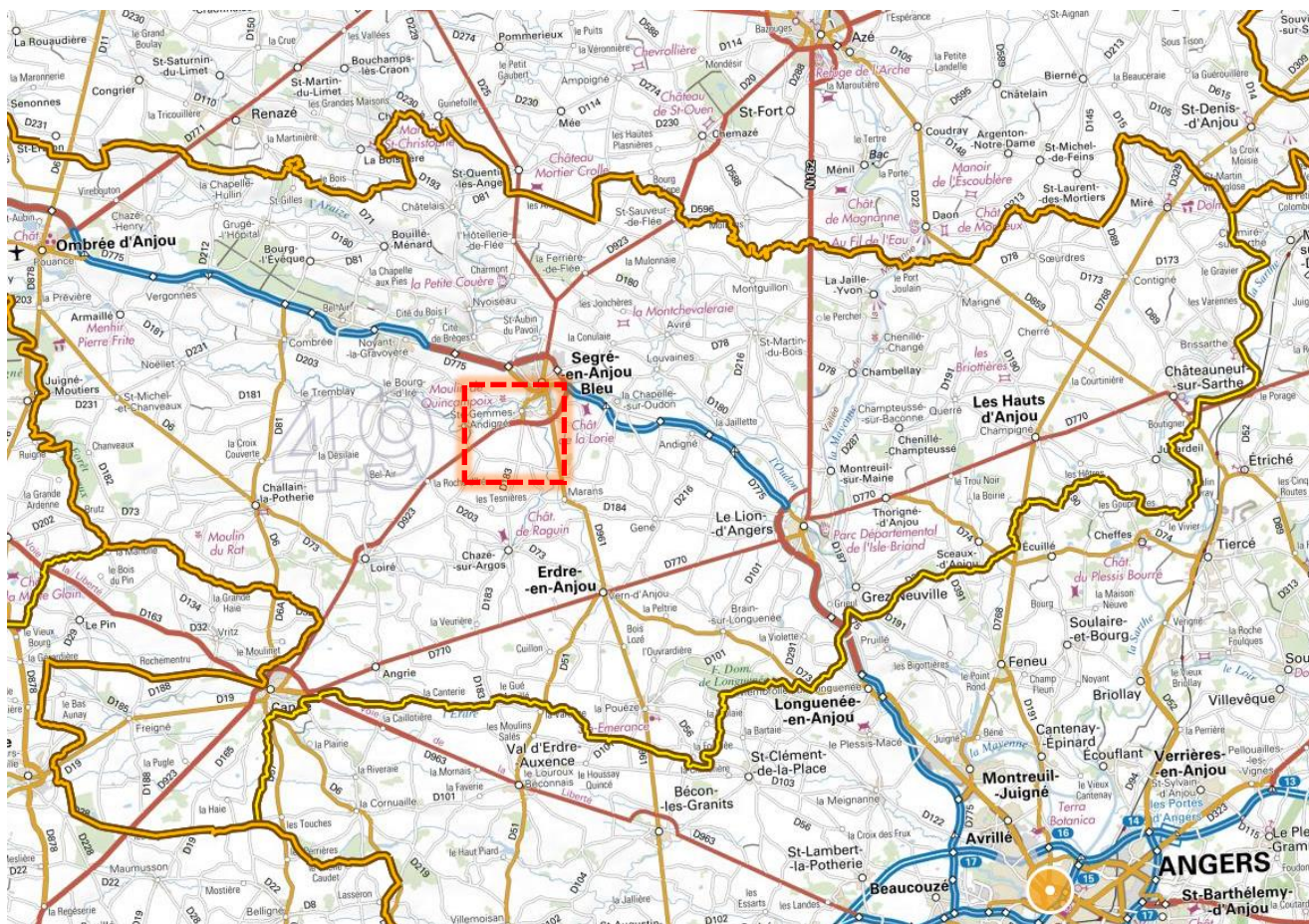
En effet, les modifications envisagées :

1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le présent projet conduisant à réduire certaines possibilités de construire, selon la nature du risque observé, le recours à la procédure de modification dite « simplifiée » n'apparaît pas possible (cf. article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

**Le recours à la procédure de modification est donc adapté au regard des modifications envisagées.**

## 2. Contexte et situation



Localisation de Sainte Gemmes d'Andigné (Segré-en-Anjou Bleu) (source : Géoportail)

Implantée sur la commune de Sainte-Gemmes d'Andigné depuis 1987, la société TERENA exploite des silos de stockage de céréales dont l'autorisation d'exploitation a été délivrée par les services de l'Etat le 9 mai 1988. Cette installation est positionnée à proximité de l'ancienne voie ferrée, celle-ci devant faciliter le transport de marchandises.

Dans le cadre de l'étude de dangers de l'exploitant, initiée en 2006 et complétée en 2007, 2012, 2017 et 2018, des risques d'explosion ont été mis en évidence, nécessitant l'ajustement des dispositions réglementaires pour les constructions situées à proximité. Une inspection a été réalisée le 11 mars 2019 et un dossier relatif à cette étude a été présenté, en avril 2019, au Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires. Suite à l'avis de cette commission, le Préfet a pris un nouvel arrêté d'autorisation d'exploitation, assorti de prescriptions complémentaires, le 23 août 2019.

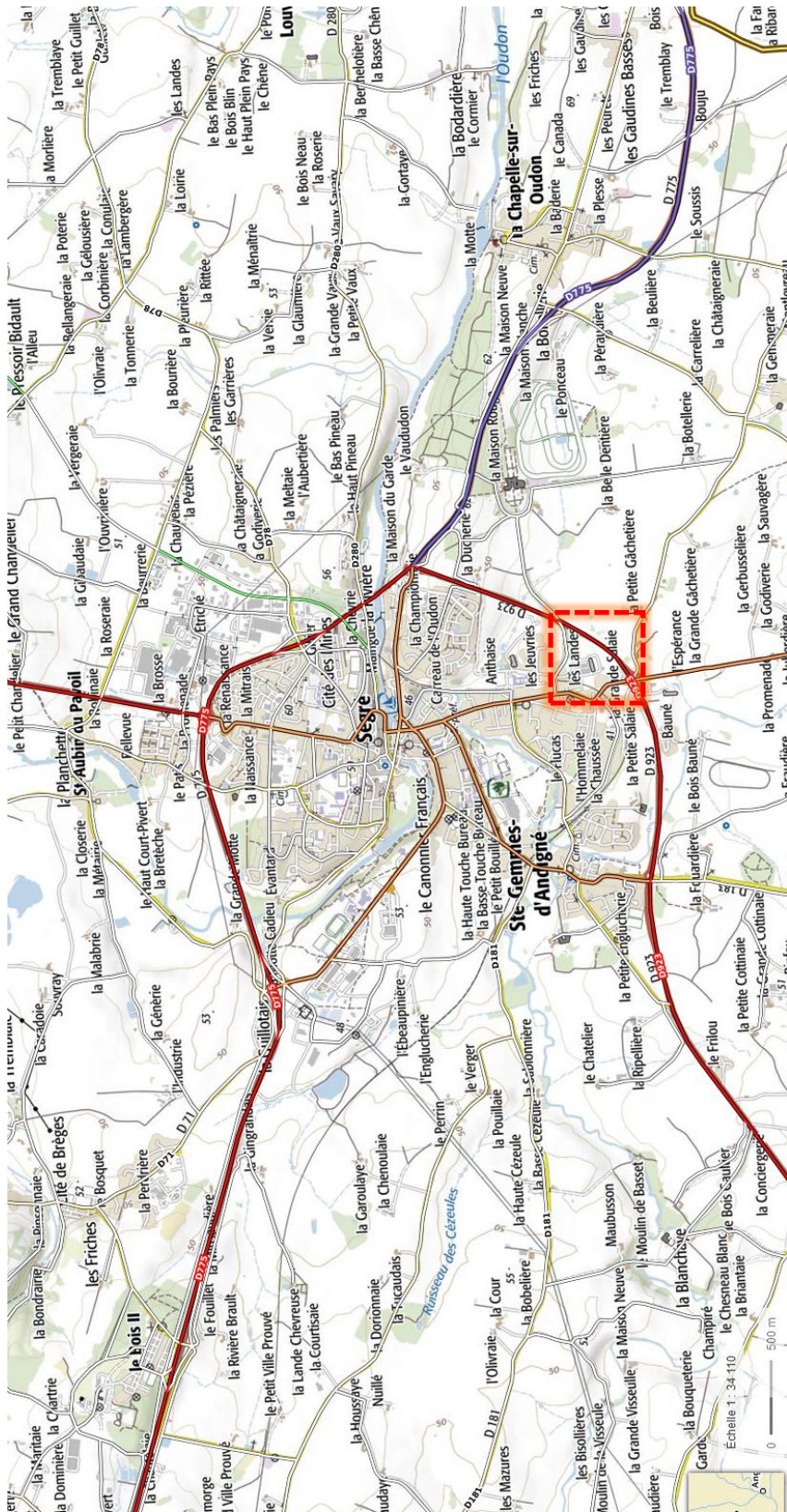
Conformément aux dispositions de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-006 du 4 mai 2007 (relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des sites classés), le Préfet de Maine-et-Loire, par courrier en date du 14 décembre 2020, a porté à la connaissance du Maire de Segré-en-Anjou Bleu et du Président

d'Anjou Bleu Communauté les cartes des effets potentiels et les préconisations en matière de maîtrise de l'urbanisation autour de ce site.

Ce Porter à Connaissance définit trois périmètres assortis de prescriptions particulières :

- Une zone à effets létaux ;
- Une zone à effets irréversibles ;
- Une zone à risque bris de vitres ;

Ce site se situe au lieu-dit La Salaie au Sud de l'agglomération segréenne. L'accès s'effectue depuis la rue de la Petite Vitesse.



Localisation des silos Terrena au sein de l'agglomération segréenne

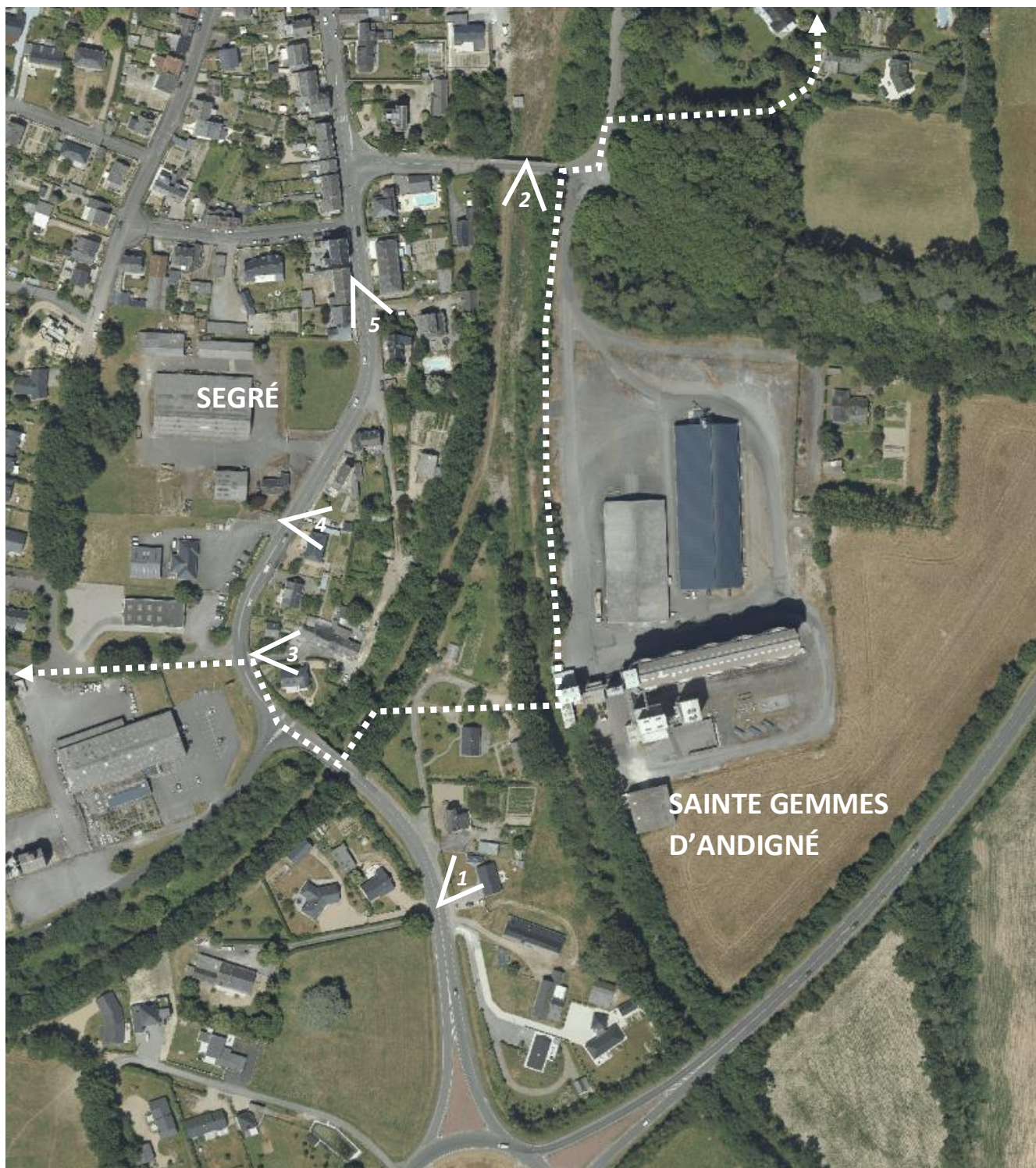


Zone naturelle dans les PLU de Sainte Gemmes d'Andigné et Segré

Zones à vocation d'activités économiques dans les PLU de Sainte Gemmes d'Andigné et Segré

Zones à vocation d'habitat dans les PLU de Sainte Gemmes d'Andigné et Segré

Ex-limite communale entre Segré et Sainte Gemmes d'Andigné (limites entre les 2 PLU)







*Environnement du site – crédit photos ABC*

La société TERRENA, dont le siège social est situé à La Noëlle – 44 150 ANCENIS – est autorisée, par arrêté préfectoral DIDD 2019 n°233 à exploiter l'unité de stockage située à Sainte Gemmes d'Andigné, lieu dit « Les Landes », et figurant sur les plans ci-avant.

Dans le cadre de l'exploitation de cette unité, un certain nombre d'études relatives aux risques et dangers ont été réalisées en préalable de cette autorisation d'exploitation, et notamment :

- **Etude de dangers du 19 avril 2006, complété le 25 juillet 2007, le 7 mars 2012, le 21 avril 2017 et le 9 novembre 2018 ;**
- **Rapport de l'inspection des installations classées en date du 11 mars 2019 ;**

Les risques concernés sont les suivants :

- **Installations pouvant dégager des poussières inflammables ;**

Sur la base des rapports précédents et des risques identifiés, le Porter à Connaissance du Préfet, en date du 14/12/2020 demande à ce que les prescriptions suivantes soient intégrées dans les Plans Locaux d'Urbanisme de Sainte Gemmes d'Andigné et Segré (Segré-en-Anjou Bleu) :

- **A l'intérieur de la zone A (effets indirects de surpression par bris de vitre) :**

- Peuvent être autorisées les nouvelles constructions à la condition que les vitrages soient renforcés pour résister à une surpression de 50 mbars. Les règles d'urbanisme devront préciser ces dispositions de réduction de vulnérabilité à mettre en œuvre dans les zones d'effets de surpression (limitation de la taille des ouvertures, renforcement des vitrages...);
- Les ERP difficilement évacuables sont interdits ;

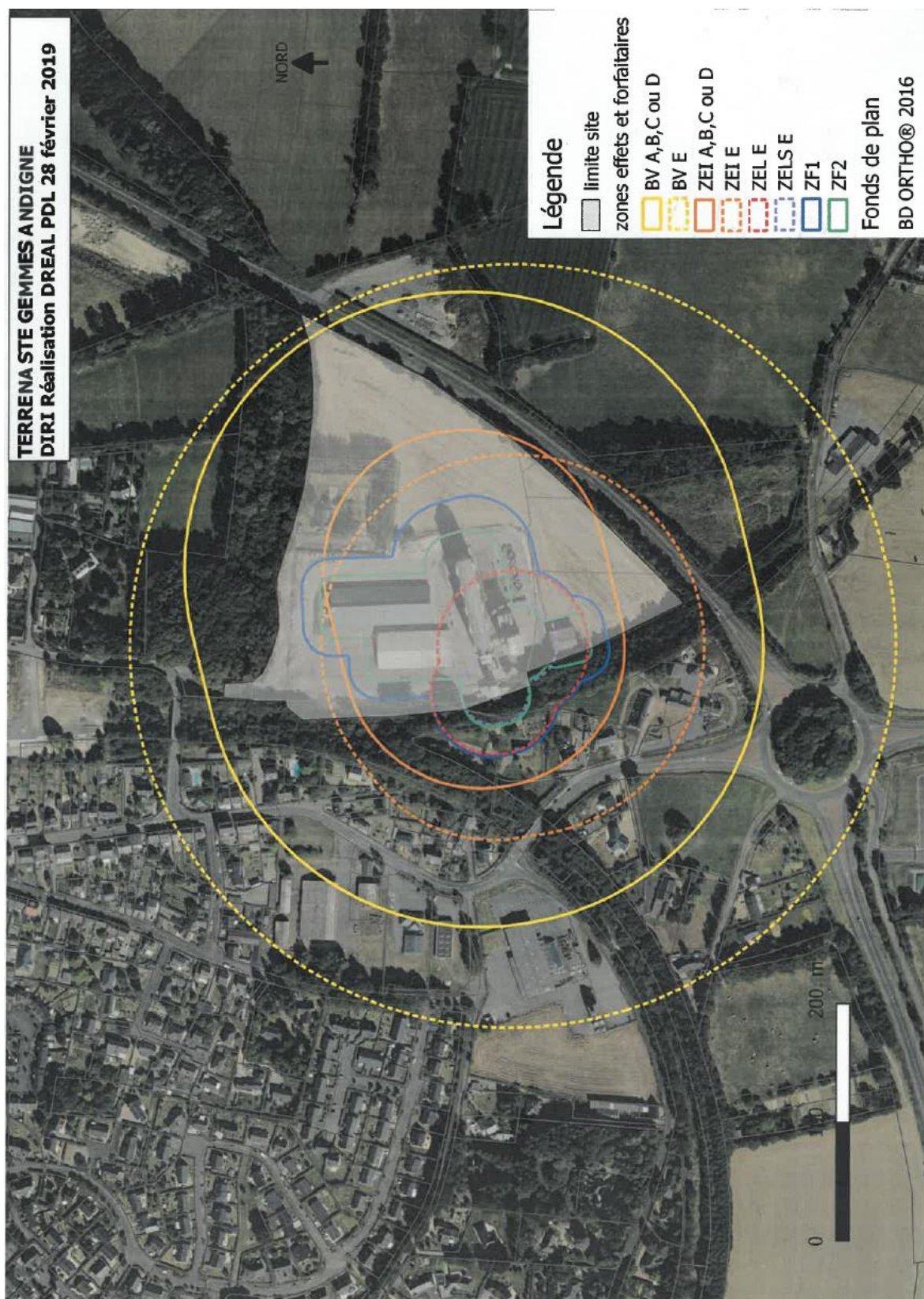
- **A l'intérieur de la zone B (effets de surpression irréversibles) :**

- Les installations industrielles directement en lien avec l'activité de Terrena sont autorisées ainsi que les aménagements et les extensions des constructions existantes. La construction de nouvelles installations classées ou de type industriel compatibles avec cet environnement est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets de surpression irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- **A l'intérieur de la zone C (effets létaux) :**

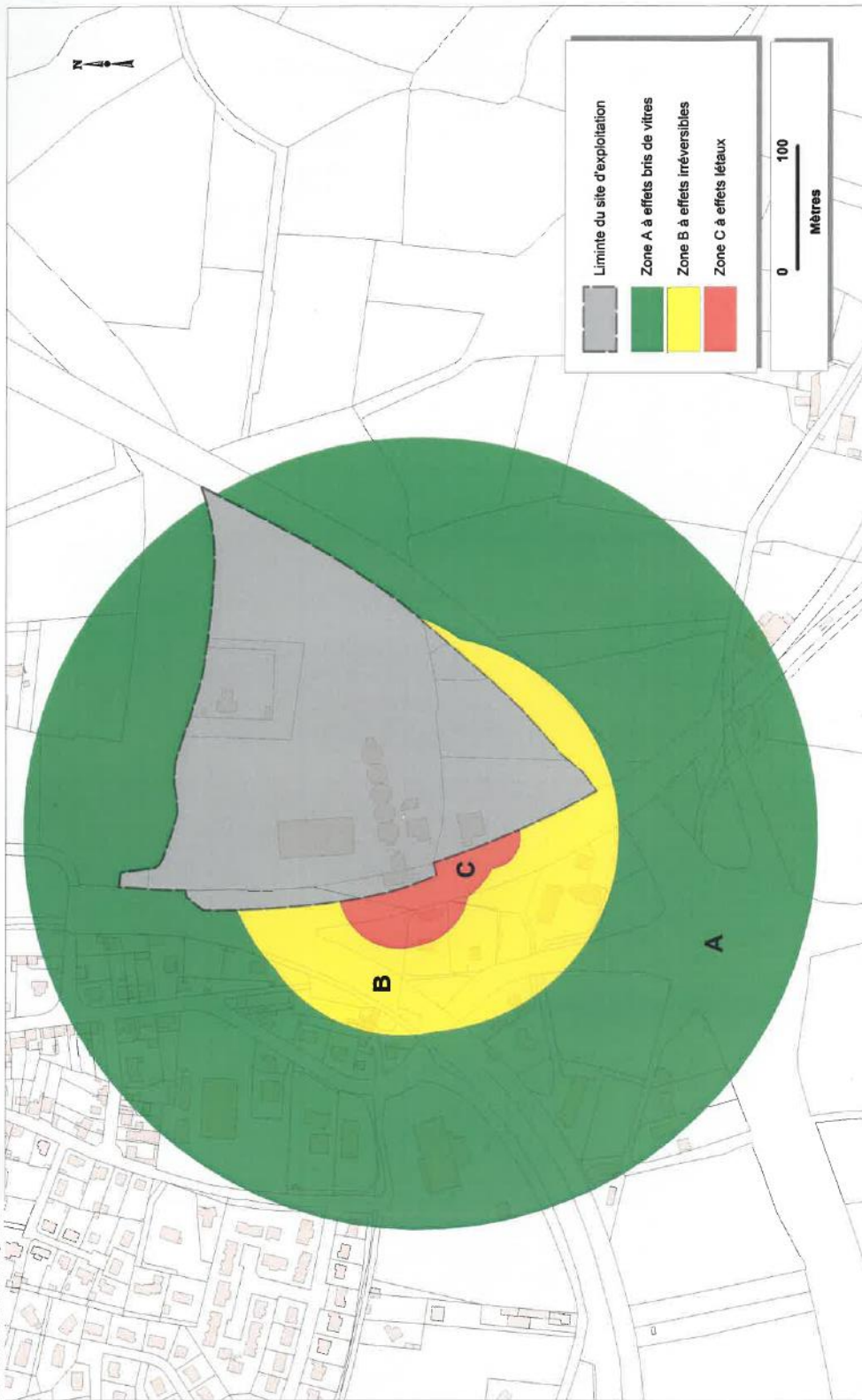
- Toute nouvelle infrastructure de transport et toute nouvelle construction sont interdites à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité de TERRENA.

Il est également demandé d'interdire toute construction nouvelle aux parcelles D 1920, D2572 ainsi qu'aux parcelles situées à proximité immédiate et notamment à la parcelle D 2521.



Extrait Porter à Connaissance du Préfet

Porter à connaissance autour de la société TERRENA  
à Sainte-Gemmes-d'Andigné commune déléguée de la commune nouvelle de SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU  
PLAN DE ZONAGE



Extrait Porter à Connaissance du Préfet

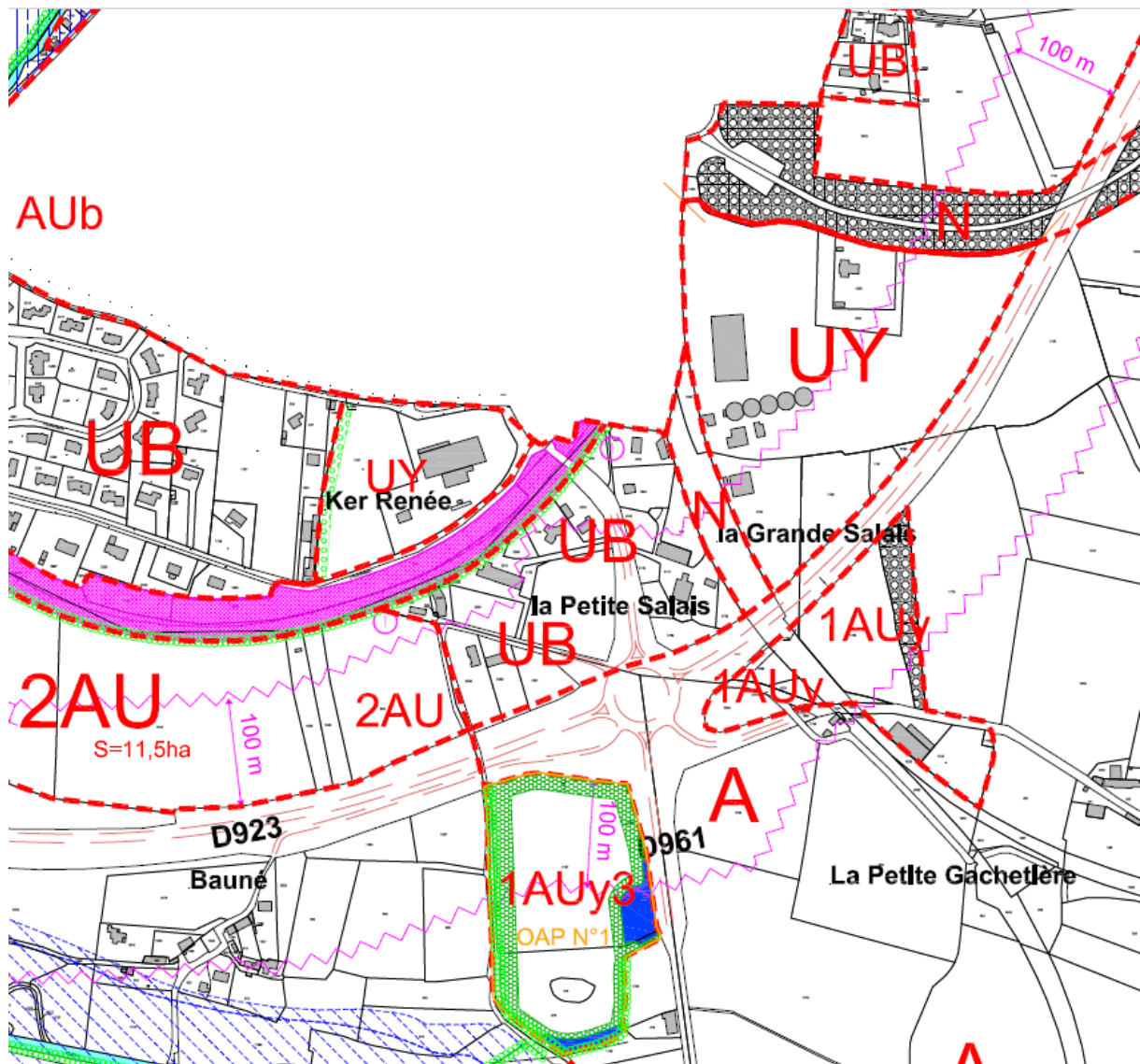
Afin de permettre la communication la plus claire possible aux habitants et futurs pétitionnaires dont les projets sont situés dans les zones concernées par le Porter à Connaissance transmis par l'Etat fin 2020, les règles définies par ce dernier sont intégrées dans le règlement du PLUi (graphique et littéral). Le Porter à Connaissance du Préfet est également annexé, dans son intégralité, au Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Gemmes d'Andigné.

## 3. Pièces modifiées du PLU

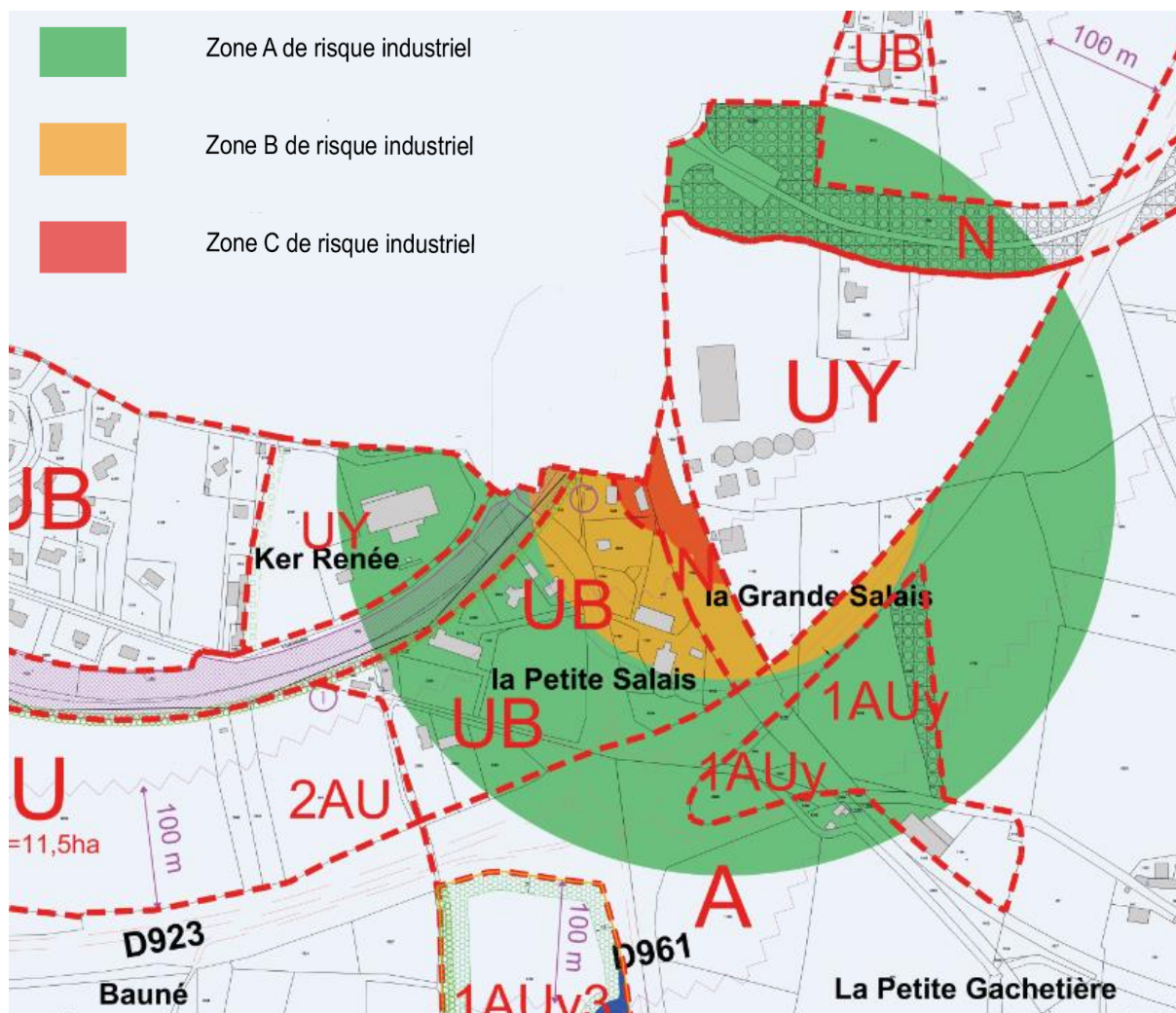
### 3.1. Le rapport de présentation

Evolution des surfaces liées à la modification : 1 089 m<sup>2</sup> passent de UB en N.

### 3.2. Le règlement graphique



Extrait des documents graphiques avant modification n°2



Extrait des documents graphiques après modification n°2

→ **Justification** : intégration de prescriptions faisant explicitement référence au risque industriel (avec prescriptions réglementaires associées) et intégration des parcelles inscrites dans la zone C de risque industriel (zone d'effets létaux) en zone naturelle. Pour rappel, peuvent être classés en zone naturelle, au titre de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison [...] de la nécessité de prévenir les risques. ».

### 3.3. Le règlement littéral

Il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes au sein du règlement littéral :

## ARTICLE 5 : DEFINITIONS

### Ajout de la définition suivante :

#### ERP difficilement évacuable

- En fonction de la catégorie :

Les établissements de la 1ère à la 4ème catégorie (établissements du 1er groupe avec effectifs supérieurs à 300 personnes) sont considérés comme difficilement évacuables.

-

- En fonction du type :

Seuls seront autorisés les type d'E.R.P. suivants :

M-magasins de vente / centre commerciaux

N-restaurants / café / brasseries

T- salle d'exposition à vocation commerciale

W- administrations / banques / bureau

X- Etablissements sportifs couverts

Tous les autres types d'établissements (y compris immeubles de grande hauteur) sont considérés comme difficilement évacuables.

## Article 12 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

[...]

### Secteurs identifiés au titre des risques industriels autour des silos Terrena :

Les périmètres exposés aux risques technologiques sont soumis à des mesures spécifiques en termes de maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées. Ces périmètres sont reportés aux documents graphiques du règlement.

**La zone C** correspond aux secteurs soumis aux effets létaux.

**La zone B** correspond aux secteurs soumis aux effets de suppression irréversibles.

**La zone A** correspond aux secteurs soumis aux effets indirects de suppression par bris de vitres.

Les mesures applicables au sein de ces différentes zones sont définies au sein du règlement des zones concernées (UB / UY / 1AUy / 2AU / A / N et NI).

➔ **Justification :** il s'agit ici d'indiquer la création d'une prescription graphique complémentaire et de rappeler les zones au sein desquelles elle s'applique.

## Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance

ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine et notamment les constructions à usage d'activités industrielles, les constructions destinées aux activités agricoles.

- Les campings
- Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Au sein de la zone B de risque industriel :
  - toute construction nouvelle est interdite en dehors des constructions mentionnées à l'article UB2 ;
  - toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;

### **Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques et architectures innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

- Que, pour les activités créées, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple les commerces de proximité classés ou non.
- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- Le stationnement d'une caravane hors de l'unité foncière de l'habitation est interdit
- Le stationnement en nombre de véhicules sous réserve d'être liés à une activité économiques (garages, ...)
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.
  
- Au sein de la zone B de risque industriel, sont seules autorisées les constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU sous réserve :
  - Que les annexes créées ne soient pas utilisées pour accroître la capacité d'accueil de la construction à laquelle elles se rattachent. Les nouvelles pièces de vie, studios sont clairement interdits. Les garages, abris de jardin, piscines peuvent être autorisés ;
  - Que ces annexes ne soient pas accolées à la construction principale dont elles dépendent ;
  - Que la surface des annexes nouvellement créées suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.



- De disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 140 mbars. **Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**
- Au sein de la zone A de risque industriel : toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars **Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**

### **Article UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'édification de constructions et installations non nécessaires à la vocation de la zone.
- La création de logements en dehors de ceux autorisés à l'article UY2
- **Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;**

Sont interdits dans la zone UYd toute construction et installation sauf celles mentionnées à l'article 2

### **Article UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à condition d'être liées à des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'hôtellerie et de restauration.
- Les constructions d'équipements ou installations d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements ou exhaussements d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup>, d'une hauteur/profondeur de 2m, de même que ceux dépassant ces seuils ayant un rapport direct avec les travaux de voiries, de constructions, de fouilles archéologiques, de réalisation d'installations d'intérêt collectif, à condition qu'un traitement paysager des espaces libres soit effectués.
- Les logements de gardiennage liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sous réserve d'être limité à un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment d'activité, et que la surface hors œuvre brute soit inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou d'équipements publics.
- **Au sein de la zone A de risque industriel :**
  - **toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**
  - **Les constructions industrielles autorisées ne devront pas avoir pour effet**

d'augmenter le risque industriel existant et notamment l'exposition d'une population supplémentaire par rapport à celle concernée par l'application du Porter à Connaissance du Préfet en date du 14/12/2020.

#### **Sont admises sous conditions en secteur UYd**

- Sont autorisées les installations et occupations du sol liées au traitement, au stockage ou à l'élimination des déchets, d'intérêt collectif ou général.
- Les constructions et installations liées au développement des énergies renouvelables.
- Un logement de fonction, de gardiennage par activité autorisée.

#### **Article 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1AUy 2 ci après.
- **Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;**

#### **Dispositions complémentaires dans le secteur 1AUy3 :**

Les zones humides de ce secteur, identifiées sur le plan de zonage, sont strictement protégées. Afin d'en préserver en totalité la fonctionnalité, toutes constructions, aménagements, installations, affouillements et exhaussements de sol y sont interdits. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

#### **Article 1AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

##### **Rappel :**

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R-442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Au sein de la zone A de risque industriel :**
  - **toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**
  - Les constructions industrielles autorisées ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le risque industriel existant et notamment l'exposition d'une population supplémentaire par rapport à celle concernée par l'application du Porter à Connaissance du Préfet en date du 14/12/2020.

#### **Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans le secteur 1AUy1 :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, de services, d'équipements collectifs, d'hôtellerie et de restauration sous réserve que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

#### Dans le secteur 1AUy2 :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, services et d'équipements collectifs sous réserve que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
- les constructions à usage d'habitation, aux conditions :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Tout changement d'affectation sera interdit.
  - que le bâtiment ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de SHON.

#### Dans les secteurs 1Auy1 et 1Auy2 :

- Les annexes liées aux constructions sous réserve du respect des articles 1AUy 10 et 1AUy 11.

Dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup>, d'une hauteur et d'une profondeur n'excédant pas 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils ayant un rapport direct avec les travaux de voiries, de constructions, de fouilles archéologiques, à condition qu'un traitement paysager des espaces libres soit effectué.
- Les aires de stockage ou de dépôts extérieures, même temporaires, à condition qu'elles soient en harmonie avec la volumétrie et l'environnement du bâtiment principal.
- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux sont autorisées dans les marges de recul définies aux articles 1AUy 6 et 1AUy 7, à l'exception des marges situées le long de la RD775, aux conditions suivantes :
  - elles doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement paysager souhaité dans les bandes de recul.
  - cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de Permis de Construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement.
  - en aucun cas les surfaces d'exposition ne devront excéder 60% de la surface de la bande de recul de l'unité foncière considérée.
- Les auvents sont admis dans les marges de recul définies à l'article 1 AUy 6, sous réserve :
  - Que leur linéaire ou façade sur rue ne dépasse pas une longueur équivalente à un tiers de la longueur de la façade principale du bâtiment
  - Qu'ils n'excèdent pas une emprise totale au sol de 70 m<sup>2</sup>

#### Dispositions particulières dans le secteur 1AUy3 :

1 - Seules sont admises : en dehors de la « marges de recul de traitement paysager (L. 123-1-5 7° du CU) » figurant au plan de zonage, les constructions et installations liées aux activités de cooperative agricole, dont notamment :

- Les sites de stockage de produits agricoles ;
- Les constructions et installations à vocation de commerciale, d'exposition, de stockage, de bureaux, de locaux du personnel ;
- Les constructions et installations nécessaire à la mise en place d'équipements publics, sous réserve de leur intégration au site et au paysage, et hors des zones humides connues ;
- Les annexes liées aux constructions sous réserve du respect des articles 1AUy10 et 1AUy11 ;

2 – Seuls sont admis dans la "marge de recul de traitement paysager (L. 123-1-5 7° du CU)" figurant au plan de zonage :

- Les espaces verts tels que prévus à l'article 1AUy13 et en Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- L'aménagement d'accès depuis la voie communale ;
- Les aires d'exposition de végétaux à l'air libre, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les aires de , compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les locaux de surveillance n'excédant pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Article 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits : tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2.

**Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;**

#### **Article 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La création ou l'extension d'équipements d'infrastructure d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel des zones AU.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public
- **Au sein de la zone A de risque industriel : toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**

#### **Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdites dans la zone A

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- **Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;**

Sont interdites dans la zone Ap toute construction et installation à usage agricole.

## **Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

1 Sont admises sous conditions dans le secteur A:

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve de respecter des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole
  - qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres d'un bâtiment constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise, sans toutefois excéder 300 mètres environ, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes
  - Les annexes accolées et non accolées des habitations existantes sont possibles dans la limite de 80 m<sup>2</sup> au total pour l'ensemble des annexes ,excepté pour les piscines dont la surface n'est pas réglementée
  - Les annexes séparées aux constructions à usage d'habitation autres que celles liées à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation ou à proximité immédiate
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, ...) à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- Les activités d'hébergement ne sont autorisées qu'au travers de la réhabilitation de logements existants ou de bâtiments traditionnels en pierre. Une extension limitée à 30 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement pourra être autorisée pour améliorer l'habitabilité dudit bâtiment.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par une opération autorisée dans la zone
- L'extension des constructions à usage d'habitation autres que celles liées à une exploitation agricole sous réserve :

- D'être limité à 30% de l'existant.
- Que la Surface Hors Œuvre Nette totale ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Seuls sont possibles les changements de destination, réhabilitation, réfection de bâtiments identifiés au plan de zonage respectant les dispositions principales suivantes :
  - le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine d'intérêt architectural et patrimonial, représentatif du bâti traditionnel rural,
  - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
  - l'emprise au sol bâti est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, d'élevage ou pension, sous réserve que leur structure soit adaptée aux besoins, que leur aspect soit compatible avec l'environnement, que leur abord fasse l'objet d'un traitement paysager et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés, sans augmentation de l'emprise préexistante, et dans le même emplacement.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, non liée aux activités agricoles, est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces à vocation agricole.
- **Au sein de la zone A de risque industriel : toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**

Sont admises sous condition dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

**Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Toute implantation d'installation de production d'énergie renouvelable sur le site classé « Parc et Château de Dieusie »

Au sein des secteurs N et NL :

- Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Au sein de la zone B de risque industriel :
  - Toute construction nouvelle est interdite.
  - Toute extension de construction existante est interdite.

Au sein du secteur N uniquement :

• Au sein de la zone C de risque industriel :

- Toute construction nouvelle est interdite.
- Toute extension de construction existante est interdite.

## Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seuls sont possibles les changements de destination, réhabilitation, réfection de bâtiments identifiés au plan de zonage respectant les dispositions principales suivantes :

- le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine d'intérêt architectural et patrimonial, représentatif du bâti traditionnel rural,
- l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
- l'emprise au sol bâti est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

**Au sein de la zone A de risque industriel : toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**

Sont admis en secteurs N, NA, NGv :

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...) ou nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf si le sinistre est lié au risque d'inondation ou dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Le changement de destination, réhabilitation, réfection de bâtiment pour la création de centre de loisirs.
- L'extension des constructions à usage d'habitation autres que les hébergements touristiques sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. ET

- Que l'extension n'excède pas 30% de la Surface Hors Œuvre Nette totale du bâtiment concerné existante à la date d'approbation du PLU.
  
- Les annexes séparées aux constructions à usage d'habitation autres que les hébergements touristiques sous réserve :
  - Qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation
  - Que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> (en dehors des piscines).

De plus et uniquement en secteur NA :

- Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales dans la limite de 30% de l'emprise totale des bâtiments d'activités à la date d'approbation du PLU et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.

De plus et uniquement en secteur NGv :

- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage (sanitaires, salle commune...).

De plus et uniquement en secteur NL :

- Les constructions, installations et équipements publics nécessaire à l'aménagement d'une zone naturelle de loisirs (bloc sanitaire, jeux...) dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardin en bois ou aspect bois sous réserve d'être liés directement à un jardin potager et dans le limite d'un seul abri d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Ces abris ne devront pas faire l'objet de fondation et devront s'intégrer parfaitement au contexte paysager environnant.

Dans le secteur NL1 uniquement, le changement de destination est possible sous réserve d'un usage de loisirs à caractère social ou collectif.

## 4. Justification de non incidence sur l'environnement

La présente modification porte sur la traduction, au sein des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme des mesures de prévention du risque industriel lié à l'installation classée Terrena. Il s'agit donc d'une meilleure prise en compte de ce risque et d'une clarification pour les pétitionnaires et les



services instructeurs. Les éléments intégrés au sein du règlement du PLU de Sainte Gemmes d'Andigné sont issus de l'étude de dangers de l'exploitant, repris dans le rapport d'inspection de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire.

A ce titre, aucune incidence sur l'environnement ne découle de la présente modification.