



Modification de droit commun n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUE-SUR-ERDRE

Dossier d'enquête publique
Juillet 2026

Notice de présentation

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :
Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste

SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | CONTENU DU DOSSIER | 3 |
| 2 | PREAMBULE | 4 |
| 2.1 | CONTEXTE GENERAL | 4 |
| 2.2 | EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)..... | 4 |
| 2.3 | LA PROCEDURE..... | 4 |
| 2.3.1 | <i>La nature de la procédure</i> | <i>4</i> |
| 2.3.2 | <i>Remarque concernant l’Evaluation environnementale.....</i> | <i>5</i> |
| 2.3.3 | <i>Le déroulement de la procédure</i> | <i>6</i> |
| 3 | PORTEE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION | 7 |
| 3.1 | ELEMENTS DE CONTEXTE | 7 |
| 3.2 | EVOLUTIONS ENVISAGEES..... | 8 |
| 3.3 | INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT | 20 |
| 4 | LIEN AVEC LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU | 20 |
| 5 | ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE..... | 20 |

1 CONTENU DU DOSSIER

La présente **Notice de présentation** comprend :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s’inscrit le dossier.
- Une section spécifique présentant les objets de la procédure (éléments de contexte, évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires, analyse des incidences de l’évolution sur l’environnement) ;
- L’analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l’environnement, en lien avec la présente Modification ;
- Le lien entre la présente procédure et le PADD ;
- L’articulation de la Modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées).

Elle sera annexée au Rapport de présentation lorsque la procédure de Modification sera approuvée, en tant que complément au Rapport de présentation du PLU approuvé le 22 juin 2020.

NB : les évolutions des pièces réglementaires sont présentées directement dans le présent dossier. Au moment de l’Approbation, ces évolutions seront reprises afin de générer des pièces réglementaires dans une version définitive.

2 PREAMBULE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La commune de Joué-sur-Erdre présente une superficie totale de 54,53 km² et compte 2 753 habitants (Insee 2022). Située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire, elle se trouve à une vingtaine de kilomètres d'Ancenis et à environ quarante kilomètres de Nantes.

La commune de Joué-sur-Erdre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 22 juin 2020. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 (approuvée le 7 juin 2021) ainsi que d'une mise à jour des annexes (par arrêté en date du 16 juin 2023). Une procédure de Révision allégée n°1 est actuellement en cours (prescrite par délibération du 06 janvier 2025 et ayant fait l'objet d'un Bilan de la concertation et Arrêt de projet par délibération du 26 mai 2025), ainsi qu'une procédure de Révision allégée n°2 (prescrite par délibération du 08 juillet 2025).

La commune de Joué-sur-Erdre souhaite procéder à une nouvelle évolution de son PLU.

2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit sur les points suivants :

- Règlement graphique (zonage) : ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination, sur la base des mêmes critères que ceux qui sont déjà identifiés au PLU ;
- Règlement écrit : complément à l'annexe 3 listant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en lien avec le repérage de nouveaux bâtiments sur le zonage).

2.3 LA PROCEDURE

2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« 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. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

Il s'agit d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

Une délibération a été prise par le Conseil Municipal le 08 juillet 2025 : elle a permis d'engager la procédure et de fixer des modalités de concertation.

2.3.2 REMARQUE CONCERNANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Joué-sur-Erdre est concerné par des **sites Natura 2000**.

Dans ce cas de figure, l'article R.104-12 stipule que (extrait) :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[...]

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

[...] »

De ce fait, la modification du PLU de Joué-sur-Erdre est soumise à examen « au cas par cas *ad hoc* ». Elle fait donc l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale, qui dispose d'un délai de 2 mois pour signaler si la présente procédure est soumise à Evaluation environnementale.

2.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

| Démarche | Procédure |
|---|---|
| <p>Engagement de la procédure Montage du dossier Examen « au cas par cas <i>ad hoc</i> »</p>  | <p><u>L.153-38 du Code de l'Urbanisme</u> Délibération du Conseil Municipal exposant les évolutions envisagées <u>R.104-12 du Code de l'Urbanisme</u> Saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas</p> |
| <p>Retour de l'Autorité environnementale Décision du Conseil Municipal relative à l'Evaluation environnementale</p>  | <p><u>R.104-33 du Code de l'Urbanisme</u> Décision du Conseil Municipal relative à l'Evaluation environnementale</p> |
| <p>Dossier prêt à être présenté pour Consultations et Enquête publique</p>  | / |
| <p>Consultation des Personnes Publiques Associées Si le dossier est soumis à Evaluation environnementale à l'issue de l'examen « au cas par cas <i>ad hoc</i> » : saisine de l'Autorité environnementale</p>  | <p><u>L.153-40 du Code de l'Urbanisme</u> Notification du dossier aux PPA (consultation PPA) <u>R.104-23 à R.104-25 du Code de l'Urbanisme</u> Saisine de l'Autorité environnementale au titre de l'Evaluation environnementale (si le dossier est soumis à Evaluation environnementale)</p> |
| <p>Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur)</p>  | <p><u>L.153-41 du Code de l'Urbanisme</u> Enquête publique</p> |
| <p>Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA et des résultats de l'enquête publique</p>  | <p><u>L.153-43 du Code de l'Urbanisme</u></p> |
| <p>Finalisation de la procédure : validation du dossier</p> | <p><u>L.153-44 du Code de l'Urbanisme</u> Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Modification du PLU</p> |

3 PORTEE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), dans l’objectif d’ajouter des bâtiments au titre du changement de destination.
















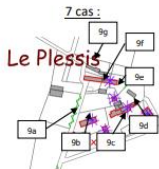



Les éléments qui suivent reprennent l’objet de la Modification. On retrouve :

- Une présentation proportionnée des éléments de contexte ;
- Un exposé des évolutions à apporter aux pièces réglementaires ;
- Une analyse des enjeux et des incidences des évolutions envisagées sur l’environnement.

3.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le PLU approuvé en 2020 a identifié **22 bâtiments susceptibles de changer de destination**.

Extrait du règlement écrit

| Numéros des bâtiments identifiés | Sites (hameaux, lieux-dits) concernés par des possibilités de changement de destination | Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination) | Clichés photographiques des possibilités de changement de destination |
|----------------------------------|---|---|--|
| 1 | Le Bois | <u>3 cas :</u> 1a au sud 1b à l’est 1c au nord |    |
| 2 | Choizeau | <u>2 cas :</u> 2a au nord-ouest 2b au sud ouest |   |
| 3 | Bry | <u>1 cas</u> |  |
| 4 | La Tisonnière | <u>2 cas :</u> 4a à l’est 4b à l’ouest |   |
| 5 | Terre | <u>3 cas :</u> 5a au nord 5b à l’est 5c au sud |    |
| 6 | Rouyille | <u>1 cas</u> |  |
| 7 | Viel Essart | <u>2 cas :</u> 7a au nord 7b au sud |   |
| 8 | Bimboire | <u>1 cas</u> |  |
| 9 | Le Plessis | <u>7 cas :</u> |     |

Le règlement écrit rappelle les critères cumulatifs permettant d’identifier ces bâtiments :

- pour les changements de destination admettant la création de nouveaux logements, respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l’article L. 111-3 du code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol et une hauteur suffisante pour éviter une dénaturation du bâtiment d’origine,
- raccordement possible à l’eau potable et l’électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,

- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

3.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

La modification envisagée vise à ajouter 11 bâtiments supplémentaires au titre du changement de destination, au sein de la zone A. L'évolution porte à la fois sur l'identification de ces bâtiments au règlement graphique (zonage) et sur leur insertion en annexe n°3 du règlement écrit.

Ces bâtiments sont localisés sur les fiches ci-après.

Leur identification se fonde sur les mêmes critères que ceux actuellement repris dans le règlement écrit du PLU approuvé en 2020.

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 1

Localisation : LA GUINAUDIERE

CRITERES

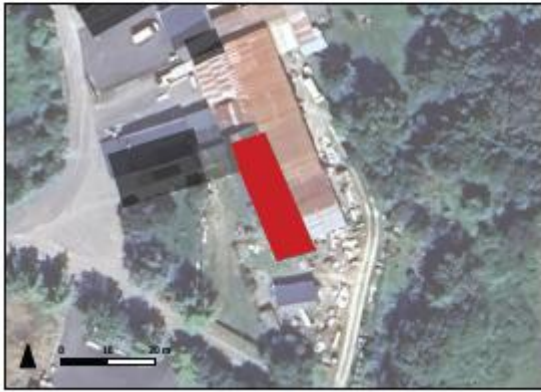


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 2

Localisation : LA MULONNIERE

CRITERES



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 3

Localisation : LE BAS ROUVRAY

CRITERES

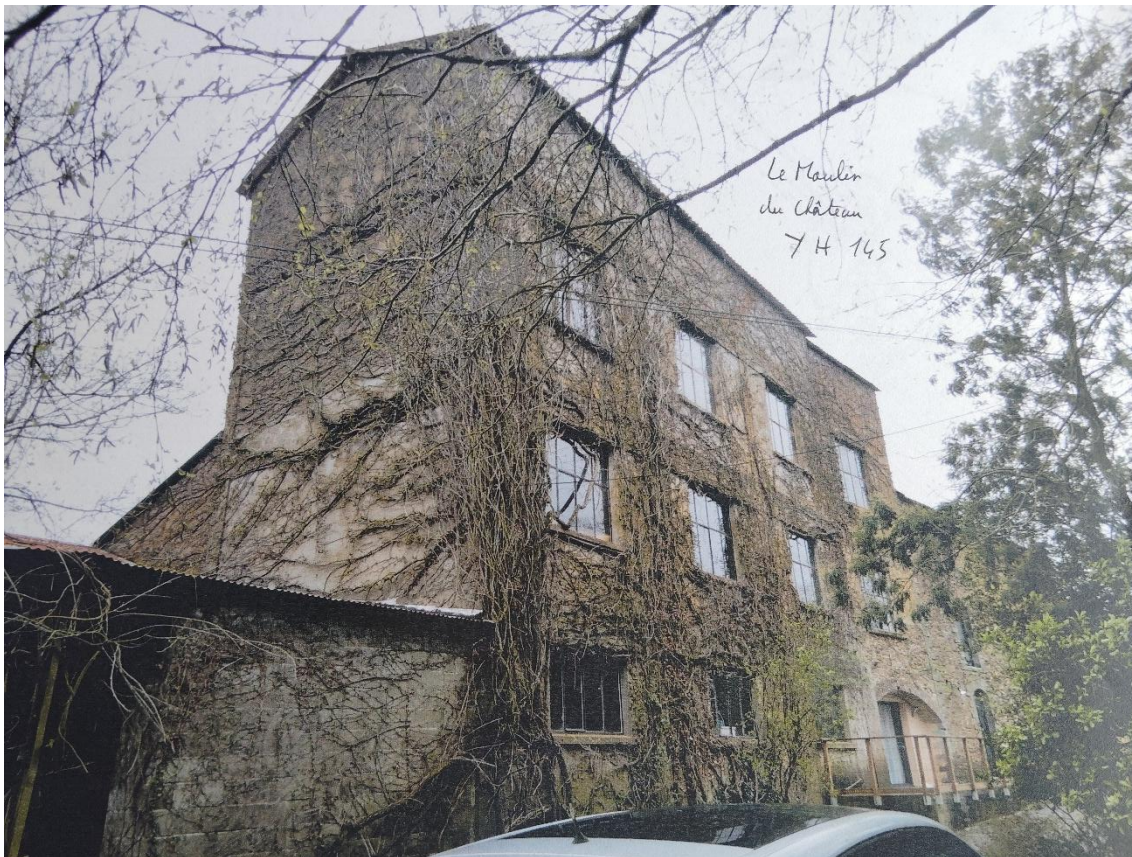
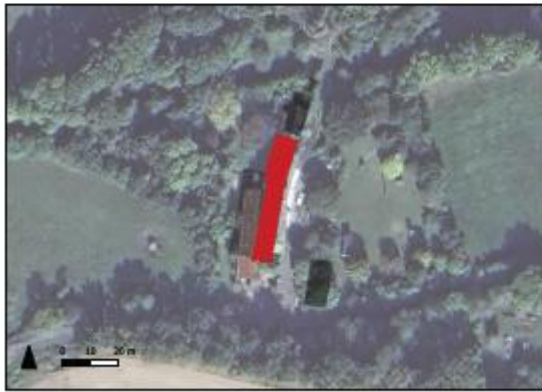


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 4

Localisation : LE MOULIN DU CHATEAU

CRITERES

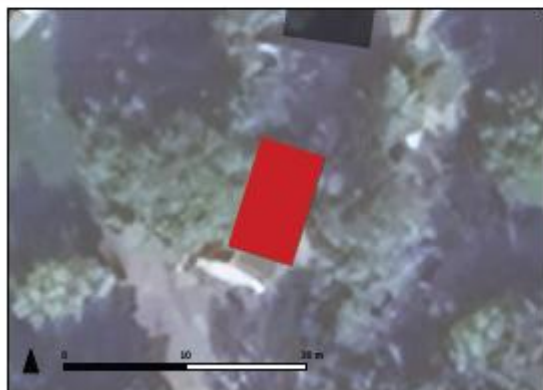


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 5

Localisation : LES AJEAUX

CRITERES

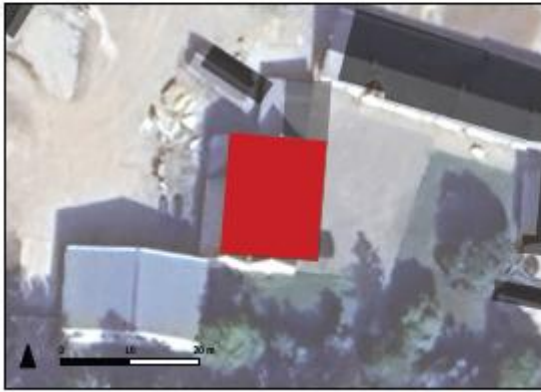


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 6

Localisation : LES AJEAUX

CRITERES

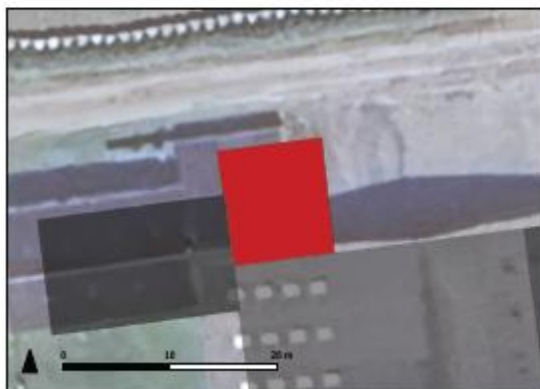


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 7

Localisation : LA CROIX FORGET

CRITERES

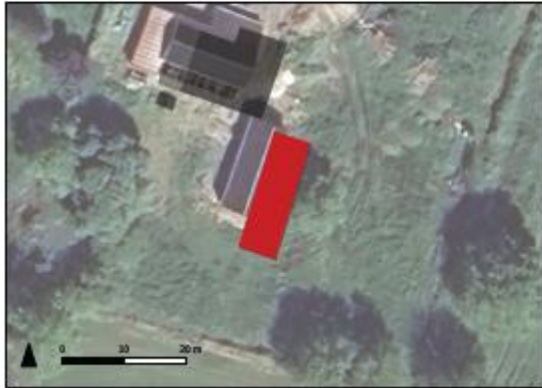


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 8

Localisation : ALLON

CRITERES



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 9

Localisation : LA FUMERIE

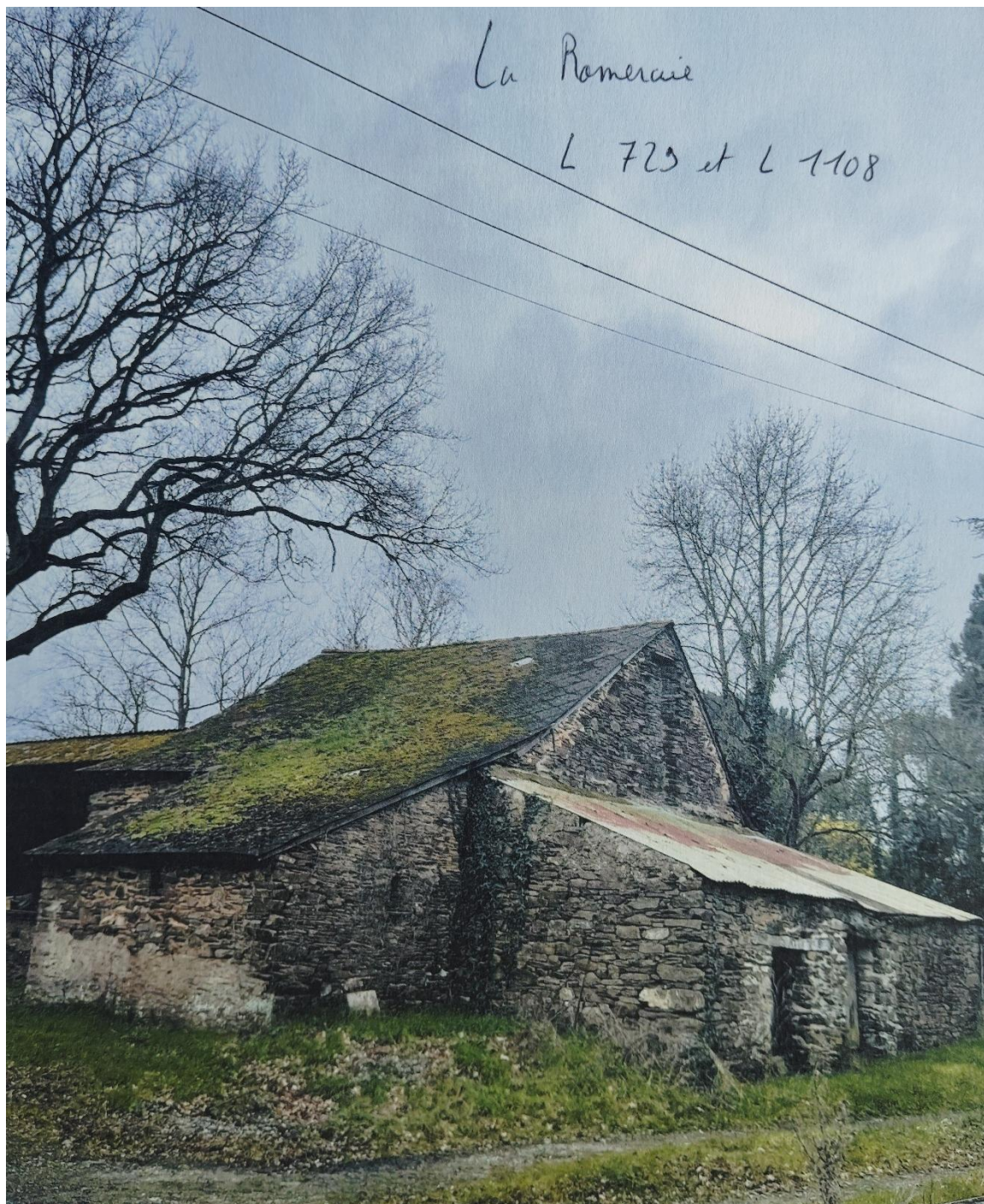
CRITERES



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 10

Localisation : LA ROMERAIE

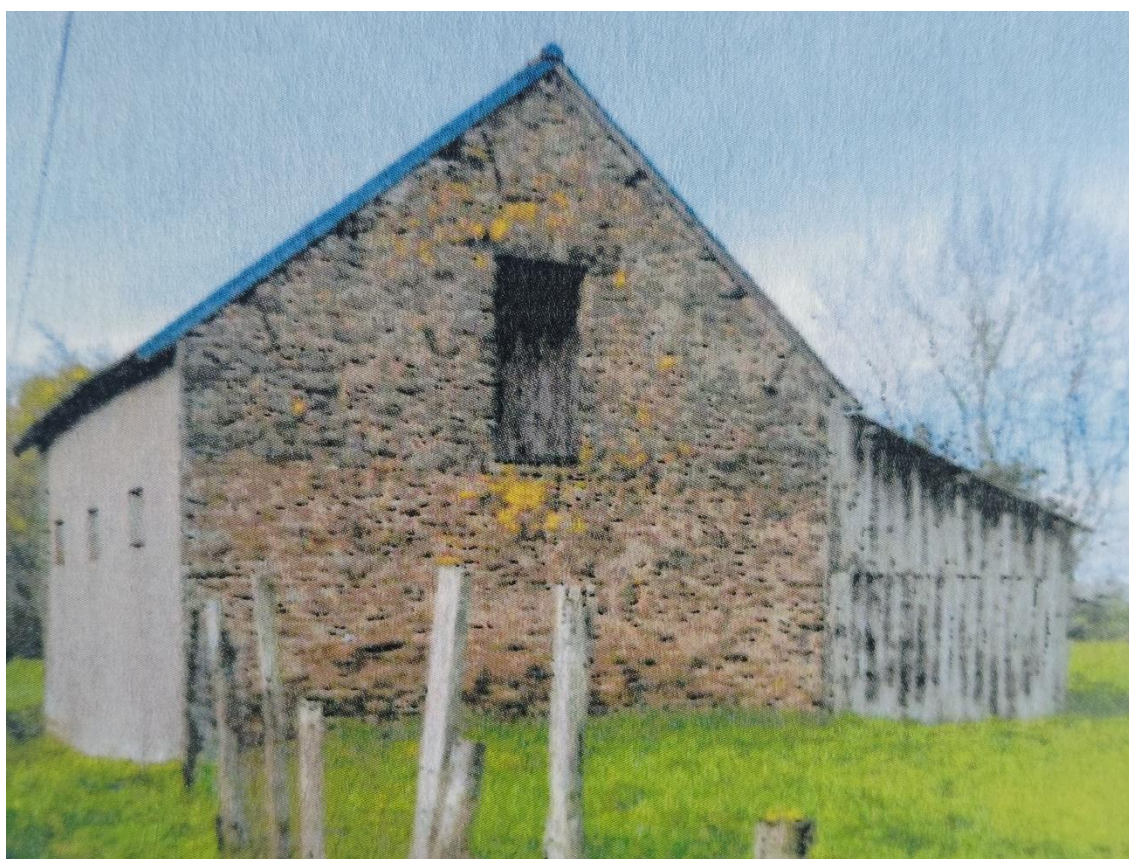
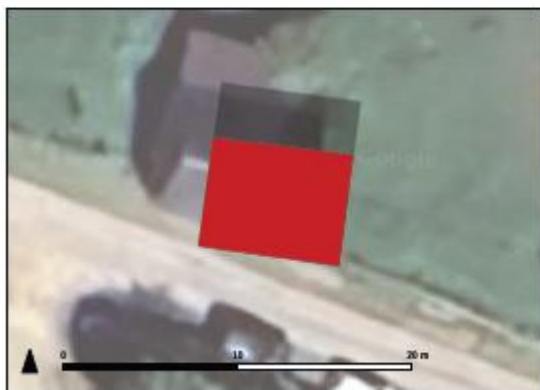


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 11

Localisation : LA CORMERAIS

CRITERES



3.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La Modification du PLU vise à ajouter des bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, sur la base des mêmes critères que ceux actuellement identifiés dans le PLU approuvé en 2020.

Cette évolution ne présente pas d'impact sur l'agriculture, dans la mesure où les bâtiments identifiés intègrent un critère d'éloignement des bâtiments agricoles en activités, sachant de surcroît que le règlement écrit fixe déjà un principe de respect des distances de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles pour permettre le changement de destination.

L'identification de ces bâtiments présentant un intérêt patrimonial (bâtiments en pierres) participera également à une mise en valeur des paysages de la commune.

Le changement de destination donnera nécessairement lieu à la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, sans impact sur le milieu récepteur.

Ainsi, les incidences de cette évolution sur l'environnement peuvent être considérées comme non notables.

4 LIEN AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU.

A cet égard, on peut en particulier relever que le PADD prévoit explicitement « *Les possibilités d'accueillir de nouveaux ménages sur des hameaux et lieux-dits sont limitées :*

- *à la reprise et à la réhabilitation d'habitations existantes,*
- *à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural.*

et sous réserve notamment de ne pas porter atteinte à l'évolution d'une structure d'exploitation agricole. » (cf. objectif 2 de l'orientation 1 du PADD). L'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination s'inscrit dans cet objectif.

5 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Au regard de l'évolution envisagée, aucun enjeu de compatibilité avec des documents supra-communaux n'est à relever.