

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT  
D'UNE INSTALLATION CLASSÉE

**PJ n°4**

**ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS  
PROJETÉES AVEC L'AFFECTATION DES SOLS  
PRÉVUE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME**

*(Article R.512-46-4 du Code de l'Environnement)*

**COVI SAS**

341 Route de Clisson

44230 SAINT SÉBASTIEN SUR LOIRE



Les documents d'urbanisme constituent des outils de planification pour l'installation de nouvelles activités humaines et la conservation d'espaces naturels.

## 1- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La version en vigueur du SCOT de la métropole Nantes Saint-Nazaire est exécutoire depuis le 21 février 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT s'articule autour de 5 objectifs :

- Affirmer un positionnement économique ambitieux en s'appuyant sur les filières d'innovation et de création ;
- Structurer une offre lisible et adaptée à chaque type de besoin ;
- Conforter l'emploi en ville ;
- Améliorer les qualités fonctionnelles et paysagères des zones d'activités dans une perspective de performance économique ;
- Permettre à chacun de se former et évoluer professionnellement tout au long de la vie.

Le Document d'Orientation et d'Objectif prévoit une amélioration de l'urbanisation à proximité du site exploité par la société COVI : *« Il s'agira également de veiller à l'amélioration des entrées d'agglomération, notamment les grandes pénétrantes comme la route de Vannes, la route de Paris ou **la route de Clisson**. »*

Par ailleurs il confirme la vocation commerciale des zones de Saint Seb' boulevard et Pôle sud, situées à proximité du site COVI, toute en précisant qu'elles *« ont vocation à se développer de manière limitée dans leur enveloppe foncière actuelle. »* (ZACOM de type 2)

## 2- Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM)

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUM) de Nantes Métropole est exécutoire depuis le 23 avril 2019.

Selon le PLUM, le site COVI appartient à la zone UEm, « *favoris[ant] la mixité des activités économiques dont celles de production, de fabrication et de logistique. Elle permet également l'installation d'activités de services avec accueil de clientèle, de commerces de détail, et de bureaux (non rattachés aux activités implantées dans le même site d'activités) dans des périmètres délimités au règlement graphique.* »

Le secteur d'implantation est concerné par une mesure d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP).

*L'objectif principal est ici d'encadrer une évolution souhaitée et d'ores et déjà largement initiée d'une ancienne zone industrielle, avec une zone d'activités offrant une plus grande mixité des vocations, en lien avec la création d'un pôle loisir à l'échelle du pôle Loire, Sèvre et Vignoble.*

Les principes d'aménagement sont :

- A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale,*
- B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,*
- C - Garantir la qualité environnementale.*

La façade du site COVI bordant la route de Clisson est identifiée comme un *Patrimoine à préserver*.

L'activité du site COVI ne correspond pas à la fonction loisirs/artisanat prévue pour les nouvelles installations dans le secteur, mais il s'agit d'un site industriel historique d'intérêt patrimonial.



### Activités économiques

- XX Linéaire commercial souple
- XX Linéaire commercial strict
- Périètre ou linéaire artisanal et/ou de services
- Polarité commerciale majeure
- Polarité commerciale intermédiaire
- Polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nantaise
- Périètre de projet urbain intégrant des commerces
- Pôle de services
- Périètre tertiaire

### Protections patrimoniales

- ▬ Séquence urbaine de type 1
- ▬ Séquence urbaine de type 2
- ▨ Périètre patrimonial
- ✳ Patrimoine bâti
- ✳✳✳ Petit patrimoine bâti
- ✳ Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination
- ▽ Cône de vue

### Emplacements Réservés

- ▨ Emplacement réservé pour mixité sociale
- ▨ Servitude de constructibilité limitée
- ▨ Emplacement réservé pour projet d'intérêt général
- ▨ Emplacement réservé pour projet d'intérêt général de type flottant

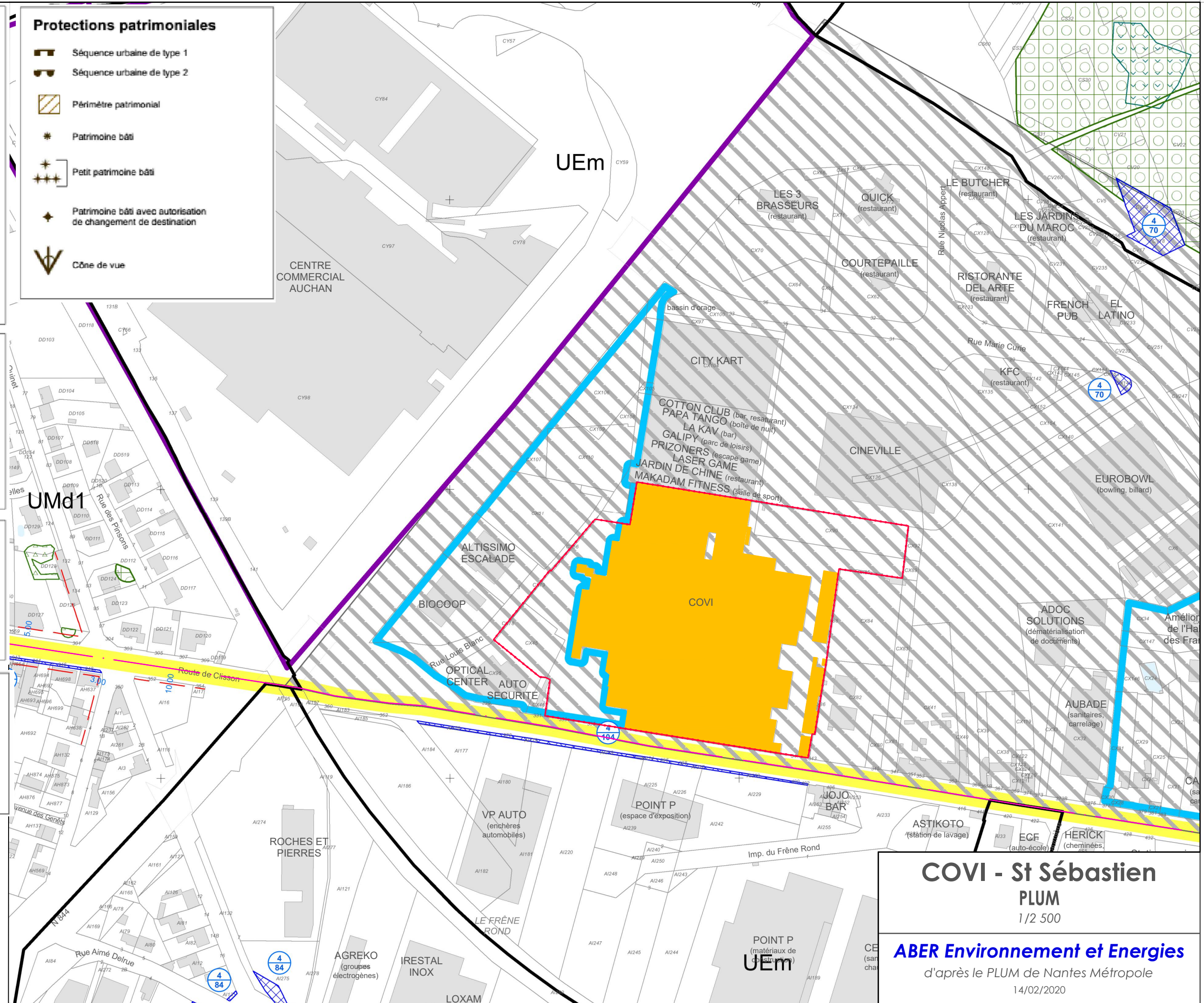
### Protections environnementales

- ▨ Espace Boisé Classé (EBC)
- ▨ Espace Paysager à Préserver (EPP)
- ▨ Espace Paysager à Préserver Zone humide (EPP)

### Périètres Reportés

- ▨ Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- ▨ Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)
- ▨ Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)

- ▭ Limite du Site
- ▭ Usine COVI



**COVI - St Sébastien**  
**PLUM**  
1/2 500

**ABER Environnement et Energies**  
d'après le PLUM de Nantes Métropole  
14/02/2020





- Périmètre de l'OAP
  - Axes de transport en commun
  - Voie ferrée
  - Arrêt de transport en commun
  - Espace vert périphérique à l'OAP mais important
  - Servitude (ligne HT)
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
- Secteur à dominante tertiaire
  - Secteur d'activités économiques
  - Secteur avec mixité des programmes
    - 1 - loisirs/restauration
    - 2 - loisirs/artisanat
    - 3 - loisirs/bureaux
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
- Principe de desserte à créer
  - Carrefour à requalifier/créer
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Patrimoine à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
- Boisement à protéger
  - Principe de continuité écologique

