

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièces 2 – Rapport de présentation

SEPTEMBRE 2019

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	19.09.2013	04.09.2018	26.09.2019

PLUREAL

FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.1 - Préambule

SEPTEMBRE 2019

VERSION SEPTEMBRE 2019

**DOCUMENT REALISE PAR LE
GROUPEMENT**

SÈVREMOINE Commune
nouvelle

SOMMAIRE

1	Contexte réglementaire.....	4
1.1	Principes généraux	4
1.2	Les objectifs d'élaboration du PLU	5
1.3	La démarche d'Evaluation environnementale.....	5
2	Contexte institutionnel.....	7
3	Contenu du Rapport de présentation.....	8

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS D'ELABORATION DU PLU

La Commune nouvelle de Sèvremoine, se substituant à la Communauté de Communes Moine et Sèvre, reprend à son compte la délibération de prescription du 19 septembre 2013.

Le passage à la Commune nouvelle implique le passage d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci est dénommé « PLU'S » dans les différentes pièces du dossier (*i.e.* PLU de Sèvremoine).

Les **objectifs** figurant dans la délibération de prescription du 19 septembre 2013 sont les suivants :

- Renforcer la dynamique collective du territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre dans un principe de solidarité territoriale ;
- Décider de son développement local ;
- Mettre en œuvre un urbanisme durable respectueux des caractéristiques des communes et de leur histoire mais aussi en cohérence avec le modèle de développement économique choisi ;
- Conforter le Projet de Territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre ;
- Se conformer à l'obligation de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Mauges, comme prescrit par l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme.

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Commune nouvelle de Sèvremoine n'est **pas concernée par l'application de la Loi Littoral** ; par ailleurs, elle ne présente **pas de site Natura 2000** sur son territoire.

Dans ce cas de figure, l'article R104-8 stipule que (extrait) :

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

*a) **De leur élaboration**, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **s'il est établi après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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, **l'élaboration du PLU de Sèvremoine est soumise à Evaluation environnementale « au cas par cas »**. 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 ou non à Evaluation environnementale.

Cette saisine a été effectuée, par dépôt du dossier requis en date du 18 avril 2018.

Par décision en date du 12 juin 2018, l'Autorité environnementale a décidé que « le projet d'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Sèvremoine est soumis à évaluation environnementale ». L'avis de l'Autorité environnementale décidant de soumettre l'élaboration du PLU'S à Evaluation environnementale figure dans les Annexes du Rapport de présentation.

Dans le cas d'une procédure soumise à Evaluation environnementale, l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation :

« 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. »

L'article L.104-5 précise en outre que :

« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

2 CONTEXTE INSTITUTIONNEL

Le PLU couvre le territoire de la commune nouvelle de Sèvremoine, créée le 15 décembre 2015. Elle est issue du regroupement des 10 communes de la Communauté de Communes Moine et Sèvre : La Renaudière, Le Longeron, Montfaucon-Montigné, Roussay, Saint-André-de-la-Marche, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Germain-sur-Moine, Saint-Macaire-en-Mauges, Tillières et Torfou.

Sèvremoine est une des 6 Communes nouvelles de Mauges Communauté.

Les chiffres du recensement INSEE de 2014 font état d'une population totale de 25 329 habitants. D'après la commune, le territoire compte 25 572 habitants au 1^{er} janvier 2018. Le territoire de Sèvremoine présente une superficie de 213 km².

En matière de documents de planification, le territoire de Sèvremoine est concerné par le SCOT du Pays des Mauges, approuvé le 08 juillet 2013. Les communes historiques sont toutes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme :

PLU des communes historiques	Date d'Approbation
PLU de Roussay	Approuvé en 2003
PLU de La Renaudière	Approuvé en 2005
PLU de Torfou	Approuvé en 2006
PLU de Le Longeron	Approuvé en 2007
PLU de Montfaucon-Montigné – Saint-Germain-sur-Moine	Approuvé en 2007
PLU de Saint-Crespin-sur-Moine	Approuvé en 2008
PLU de Saint-André-de-la-Marche	Approuvé en 2013
PLU de Saint-Macaire-en-Mauges	Approuvé en 2014
PLU de Tillières	Approuvé en 2014

En outre, le territoire est notamment concerné par les documents supra-communaux suivants :

Documents supra-communaux	Date d'Approbation
SCOT du Pays des Mauges	Approuvé le 08 juillet 2013
SDAGE Loire-Bretagne (période 2016-2021)	Approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2015
SAGE de la Sèvre Nantaise	Approuvé par arrêté préfectoral le 07 avril 2015
SAGE de l'Evre, Thau et Saint-Denis	Approuvé par arrêté préfectoral le 08 février 2018
PCET 2015-2018 du Pays des Mauges	Adopté en 2014

Enfin, le territoire est notamment concerné par deux Plans de Prévention des Risques :

- Un PPR naturels : le PPRI de la Moine
- Un PPR technologiques : le PPRT liée à l'entreprise EPC-France (dépôt d'explosifs)

3 CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent Rapport de présentation est composé des pièces suivantes :

- Pièce 2.1 – Préambule
- Pièce 2.2 – Diagnostic et Etat initial de l’environnement
 - Pièce 2.2a – Trame transverse, correspondant au Diagnostic et à la synthèse de l’Etat initial de l’environnement
 - Pièce 2.2b – Diagnostic Habitat, détaillant ce volet spécifique du Diagnostic
 - Pièce 2.2c – Etat initial de l’environnement (version exhaustive)
- Pièce 2.3 – Explication des choix retenus
- Pièce 2.4 – Analyse des incidences sur l’environnement
- Pièce 2.5 – Articulation du PLU’S avec les autres documents d’urbanisme, plans et programmes
- Pièce 2.6 – Indicateurs de suivi
- Pièce 2.7 – Résumé non technique
- Pièce 2.8 – Eléments méthodologiques
- Pièce 2.9 – Annexes au Rapport de présentation

Son contenu est proportionné aux enjeux. Il répond aux attentes qui sont celles d’un Plan Local d’Urbanisme soumis à Evaluation environnementale.

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.3 - Explication des choix retenus

SEPTEMBRE 2019

VERSION SEPTEMBRE 2019

**DOCUMENT REALISE
PAR LE GROUPEMENT**

SÈVREMOINE Commune
nouvelle

SOMMAIRE

1	SYNTHESE GENERALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX	5
1.1	Retours sur le diagnostic.....	5
1.1.1	Une dynamique démographique constante	5
1.1.2	une vitalité économique consolidée même en période de crise	6
1.1.3	Un renforcement du positionnement dans les axes de flux	8
1.1.4	Une organisation collective mise en place autour d'un projet de territoire	9
1.1.5	Synthèse des enjeux du diagnostic	10
1.2	Retours sur l'Etat initial de l'environnement	12
1.2.1	Actualisation de l'inventaire du potentiel dans les enveloppes urbaines	12
1.2.2	Actualisation des enjeux autour de l'assainissement des eaux usées	13
1.2.3	Synthèse des enjeux environnementaux	19
2	LE PROJET COMMUNAL	21
2.1	Du scénario « au fil de l'eau » au scénario retenu	21
2.2	Le scénario retenu : synthèse du PADD	22
2.3	Le scénario retenu : population & logement.....	23
2.3.1	Approche globale	23
2.3.2	Approche détaillée et spatialisée.....	24
2.3.3	Vision consolidée de la constructibilité en logements à l'échelle de Sèvremoine	27
2.4	Le scénario retenu : économie	29
2.4.1	Approche globale	29
2.4.2	Principes d'aménagement	30
3	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	32
4	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	39
4.1	Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain	42
4.1.1	Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat.....	42
4.1.2	Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps	44
4.1.3	Mesures d'optimisation du foncier à travers la réduction des marges de recul (vocation principale d'habitat et vocation économique).....	44
4.2	Rechercher une diversification de l'offre en logements	45
4.2.1	Diversification des formes urbaines	45
4.2.2	Diversification des typologies de logements	45
4.3	Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités	46
4.4	structurer les entrées d'agglomération	47
4.5	Inserer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre en compte les enjeux patrimoniaux	47
4.6	Préserver la fonctionnalité du bocage	48
4.7	Prendre en compte les risques, pollutions et nuisances	48
5	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	49
5.1	Bilan des superficies	49
5.2	Exposé des motifs de délimitation de zones	52
5.2.1	Les zones U	52
5.2.2	Les zones AU	56
5.2.3	Les zones A.....	65
5.2.4	Les zones N	69
5.3	Exposés des motifs d'écriture du règlement écrit	74

5.3.1	Esprit du règlement écrit	74
5.3.2	Approche générale concernant les servitudes.....	74
5.3.3	Les zones urbaines et à urbaniser	74
5.3.4	Les zones agricoles.....	81
5.3.5	Les zones naturelles	84
5.4	Les autres outils réglementaires mobilisés	87
5.4.1	La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue.....	87
5.4.2	Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	91
5.4.3	Les liaisons douces existantes à conserver	92
5.4.4	Les Emplacements réservés.....	92
5.4.5	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne	93
5.4.6	Les linéaires de préservation de la diversité commerciale	94
5.4.7	Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation	95
5.4.8	Les entités archéologiques	95
5.4.9	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme	95
5.4.10	Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau	95
5.4.11	Périmètres de prévention des risques technologiques	96
5.4.12	Les règles graphiques d'implantation et les marges de recul au titre de la Loi Barnier	96
5.4.13	Les marges de recul des secteurs affectés par le bruit.....	97
6	ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD	98

1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX

1.1 RETOURS SUR LE DIAGNOSTIC

1.1.1 UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE CONSTANTE

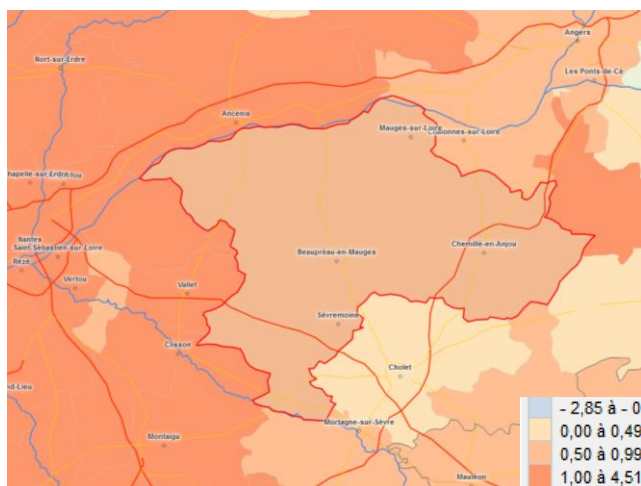
Le nombre d'habitants de Sèvremoine continue sa progression depuis les années 2000 pour dépasser les 25 000 habitants (25 572 habitants en 2015, population municipale INSEE). La constance du rythme de développement résidentiel (+1,4%/an) se vérifie également par l'analyse fine de ses composantes naturelles et migratoires qui restent dans les mêmes proportions pendant ces 15 dernières années.

Indicateurs (source : INSEE)	Sèvremoine	Mauges Co.	Pays-de-la-Loire
Évolution de la population de 1999 à 2010 (taux annuel moyen)	+1,4%	+1,3%	+0,9%
Dû au solde naturel	+0,77%	+0,6%	+0,4%
Dû au solde migratoire	+0,66%	+0,7%	+0,5%
Évolution de la population de 2009 à 2014 (taux annuel moyen)	+1,4%	+0,9%	+0,8%
Dû au solde naturel	+0,75%	+0,6%	+0,4%
Dû au solde migratoire	+0,65%	+0,3%	+0,4%

Cette attractivité résidentielle confirme les facteurs liés au positionnement du territoire bénéficiant de l'influence du pôle Nantais, inscrit lui-même dans l'aire d'attraction du littoral de l'Ouest de la France, où la RN249 (Nantes-Cholet) constitue un support majeur de flux en interface directe avec le Vignoble Nantais.

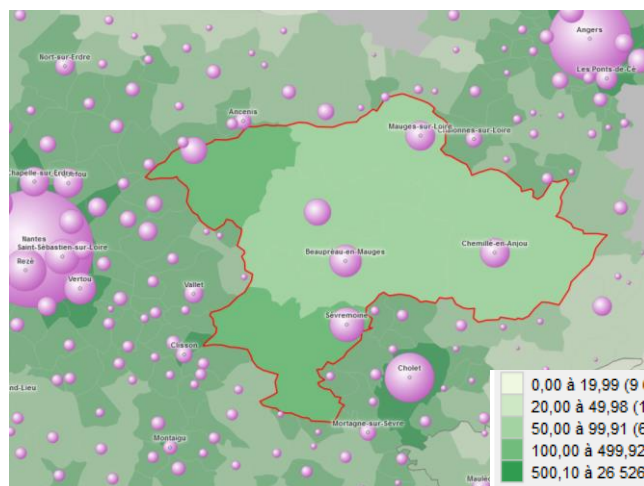
L'évolution de la population par intercommunalité, de 2009 à 2014

(Source : RGP INSEE, IGN, traitement Futurovest, 2018)



Nombre d'habitants en valeur absolue et densité (par km²), en 2015

(Source : RGP INSEE, IGN, traitement Futurovest, 2018)



Ce rythme stable de l'évolution démographique à l'échelle de Sèvremoine connaît toutefois quelques nuances au niveau des communes déléguées. Les pôles secondaires de Montfaucon-Montigné – Saint-Germain et Le Longeron – Torfou, avec la commune déléguée de La Renaudière, enregistrent une accélération de leur développement sur la période récente. Par ailleurs, le pôle majeur de Saint-Macaire – Saint-André compte dorénavant plus de 10 000 habitants. Cette confirmation par les dynamiques résidentielles du maillage territorial avec l'appui de trois pôles vient renforcer l'intérêt du positionnement de Sèvremoine aussi bien le long de la RN249 que dans ses relations avec le Bocage Vendéen et le Choletais.

Communes déléguées	Population municipale 2015		Évolution annuelle 1999-2010	Évolution annuelle 2010-2015	
SAINT-MACAIRE-EN-MAUGES	7 382	10 340	1,68%	1,57%	1,40%
SAINT-ANDRE-DE-LA-MARCHE	2 958		1,40%	0,98%	
MONTFAUCON-MONTIGNE	2 222	5 179	1,23%	2,44%	1,71%
SAINT-GERMAIN-SUR-MOINE	2 957		1,10%	1,18%	
LE LONGERON	2 184	4 169	0,60%	1,00%	0,95%
TORFOU	2 185		0,76%	0,89%	
TILLIERES	1 810		2,91%	0,82%	
SAINT-CRESPIN-SUR-MOINE	1 586		0,95%	0,27%	
ROUSSAY	1 243		1,73%	1,27%	
LA RENAUDIERE	1 045		1,42%	2,49%	

Sur ces dernières années, les effets de cette croissance démographique sont plus nuancés dans le cadre de la construction de logements. Si les impacts de la crise macro-économique ont eu des répercussions sur la période récente (159 logements/an de 1999 à 2013 puis 70 logements/an de 2014 à 2017), le faible niveau de la vacance des logements (inférieur à 6% en 2014) et la relance de la construction (à savoir de 2015 au 1er trimestre 2018 une accentuation du nombre de logements commencés de +15 logements chaque année), constituent deux facteurs de reprise du cycle immobilier sur le territoire de Sèvremoine.

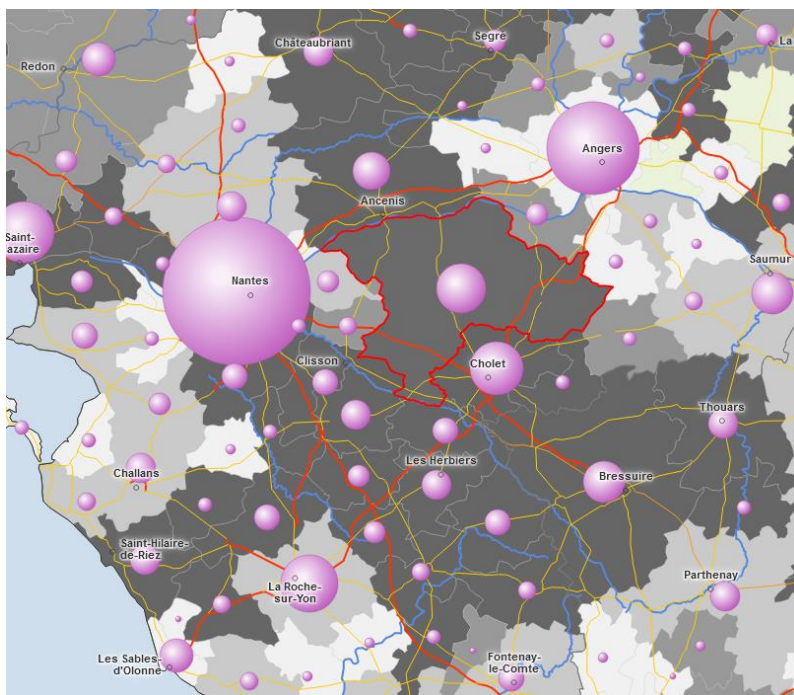
1.1.2 UNE VITALITE ECONOMIQUE CONSOLIDEE MEME EN PERIODE DE CRISE

L'activité économique a bénéficié d'un contexte favorable pendant cette période de contraction générale. L'accélération entre les années 2000 et la période récente du nombre total d'emplois sur Sèvremoine (8107 emplois en 2014, INSEE) apparaît une exception par rapport aux références des Mauges et de la région. Cette tendance témoigne du positionnement du territoire qui bénéficie à la fois du desserrement économique nantais le long de la RN249 et de son inscription dans le bassin industriel de la Vendée Choletaise.

Indicateurs (source : INSEE)	Sèvremoine	Mauges Co.	Pays-de-la-Loire
Évolution de l'emploi de 1999 à 2010 (taux annuel moyen)	+0,6%	+0,6%	+1,4%
Évolution de l'emploi de 2010 à 2014 (taux annuel moyen)	+1,0%	-2,7%	+0,3%

Le nombre d'emplois et la part des emplois industriels en 2014, par intercommunalité

(Source : RGP INSEE, IGN, traitement Futuroouest, 2018)



L'analyse des secteurs d'activité au regard des emplois salariés confirme cette tendance d'une croissance économique plus soutenue à Sèvremoine qu'au niveau régional dans son ensemble. Le dynamisme de l'industrie manufacturière à Sèvremoine renforce l'inscription dans le bassin productif de la Vendée Choletaise. A cela s'ajoute le développement de la logistique qui illustre l'intérêt du positionnement le long de la RN249.

Indicateurs (source : ACOSS)	Sèvremoine	Pays-de-la-Loire
Évolution de l'emploi salarié privé de 2007 à 2016 (taux annuel moyen)	+0,6%	+0,2%
Secteur de l'industrie manufacturière		
Part des emplois du territoire	33%	23%
Évolution de 2007 à 2016	+1,4%	-1,1%
Secteur des transports et de l'entreposage		
Part des emplois du territoire	8%	7%
Évolution de 2007 à 2016	+3,1%	+0,5%

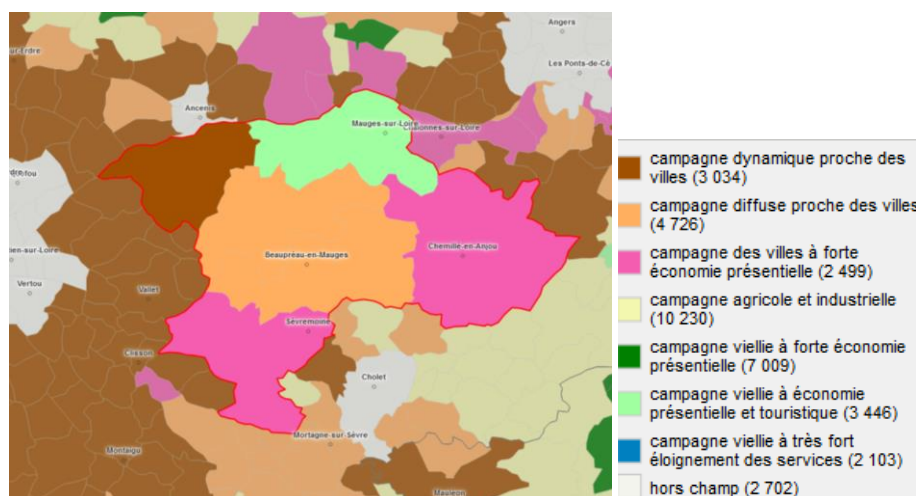
Les projets économiques dans les parcs d'activités de Sèvremoine constituent le réceptacle de cette tendance avec plusieurs entreprises accueillies sur Val de Moine à Saint-Germain et l'Actipôle à Saint-André-de-la-Marche. Plus d'une vingtaine de projets s'y sont installés de 2012 à 2017, soit une moyenne de 7,5ha par an d'aménagement de foncier à vocation économique uniquement sur ces deux zones. Elles comptent pour plus des trois-quarts des transactions de foncier au sein des parcs d'activités de Sèvremoine pendant ces cinq années.

1.1.3 UN RENFORCEMENT DU POSITIONNEMENT DANS LES AXES DE FLUX

L'attractivité résidentielle bénéficie également à l'économie présentielle au travers du développement des emplois de services marchands et non-marchands dédiés à la population. Dans ce sens, la typologie des communes des espaces ruraux, effectuée par la DATAR et l'INRA en 2016, classe Sèvremoine dans les « campagnes diffuses proches des villes » au même titre que Chemillé-en-Anjou. Cette approche a le mérite de révéler, au regard des autres communes nouvelles de Mauges Communauté, la dynamique économique portée par l'apport de flux urbains sur l'agglomération via les axes majeurs de transport (RN249 et A87). Cette analyse confirme l'impact du positionnement du territoire et le rôle structurant pour le développement des Mauges.

La typologie des espaces ruraux en 2016, par commune

(Source : DATAR-INRA, traitement Futurouest, 2018)



Les mutations locales s'appréhendent également au regard des projets d'infrastructures définis à l'échelle régionale ou inter-régionale. Le devenir de l'axe Cholet – Beaupréau – Ancenis, avec un échangeur positionné à Saint-Macaire/Bégrolles, poursuit son déploiement à moyen – long terme avec un horizon incertain de réalisation complète, notamment pour le franchissement de la Loire, accentué d'autant plus du fait de l'abandon du projet d'aéroport à Notre-Dame-des-Landes. Pour autant, le site aéroportuaire de Nantes Atlantique constitue dès lors un point majeur de la dynamique économique du Sud-Loire, aire régionale dans laquelle Sèvremoine bénéficie de son positionnement le long de la RN249 connectée directement via le périphérique Sud de Nantes sans franchissement du fleuve.

Par ailleurs, la modernisation de la voie ferrée Cholet – Clisson – Nantes engagée en 2018 va générer un accroissement des flux pour le pôle Le Longeron – Torfou, avec l'emplacement de la gare de La Colonne qui va être réinvesti à compter de 2019. La gare de Torfou – Le Longeron va enregistrer une augmentation du nombre d'arrêts (fréquence de 10 allers/retours quotidiens, soit 20 circulations par jour).



En plus des retombées liées à ces infrastructures routières et ferroviaires, Sèvremoine s'inscrit au croisement d'axes touristiques majeurs. La position intermédiaire du territoire entre le Puy-du-Fou au Sud et la Loire à vélo se conjugue avec la vallée de la Sèvre Nantaise. L'accroissement de la fréquentation de ce site touristique d'envergure mondiale qu'est le Puy-du-Fou, en génération permanente de nouvelles attractions et en cours de diversification autour de son projet hôtelier, participe à un rayonnement élargi propice aux retombées sur les territoires voisins.

Cette dynamique touristique nécessite une valorisation des itinéraires (sentiers, liaisons douces, itinéraires commentés...) et une proposition diversifiée de points d'intérêts associés aux ambiances de la Vendée Choletaise. Dans ce sens, plusieurs thématiques s'affirment sur différents sites de Sèvremoine, notamment :

- Les Guerres de Vendée avec plus particulièrement les sites de La Colonne à Torfou – Le Longeron et de Montfaucon-Montigné ;
- Les Marches de Bretagne et le passé médiéval, avec le cœur historique de Montfaucon-Montigné, les châteaux de la Gimonière et de la Fribaudière au Longeron... ;
- Les mégalithes avec la vallée de la Moine, en particulier à Saint-Macaire et La Renaudière, et la pierre-tournisse de Torfou ;
- L'identité productive et industrielle exprimée dans le patrimoine bâti des bourgs et des anciens sites économiques, et valorisée au travers du Musée des Métiers de la Chaussure (qui est engagé dans un projet de repositionnement) ainsi qu'à la Maison du Mineur et des Énergies à Saint-Crespin.

L'inscription du territoire dans les flux s'appréhende au-delà des seules infrastructures physiques de mobilités. Les axes touristiques illustrent l'importance des flux immatériels qui traversent le territoire. Ils sont porteurs d'une image de qualité, favorable à l'attractivité économique et résidentielle.

1.1.4 UNE ORGANISATION COLLECTIVE MISE EN PLACE AUTOUR D'UN PROJET DE TERRITOIRE

Initié par la communauté de communes de Moine-et-Sèvre, le présent document d'urbanisme porte sur le même périmètre mais il relève dorénavant de la commune nouvelle de Sèvremoine. Derrière cette fusion administrative, le mouvement opéré révèle une profonde mutation institutionnelle.

Sous l'impulsion des travaux du SCoT du Pays des Mauges, l'intercommunalité de Moine-et-Sèvre s'est engagée dans la définition de son projet de territoire (2011). Cette démarche s'est déroulée dans un contexte d'évolutions législatives nationales en matière de gouvernance territoriale (loi Notre...). En 2015, les élus des Mauges se sont accordés pour engager une mue importante de leur organisation avec la transformation des communautés de communes en communes nouvelles (dont Sèvremoine) et le changement du statut de Pays à celui d'Agglomération pour Mauges Communauté.

Le transfert de la compétence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes à l'intercommunalité de Moine-et-Sèvre s'est inscrit dans la phase amont de ce processus (2012), révélant l'importance de ce sujet qu'est l'urbanisme au profit d'une mise en cohérence des orientations de développement des communes entre elles et en accord avec celles du Pays des Mauges.

Cette organisation collective repose sur la mise en commun de stratégies d'urbanisme des communes nouvelles dans le sens d'un développement différencié des Mauges par rapport aux territoires environnants, au profit de l'affirmation de pôles urbains forts et d'une gestion apaisée de la croissance urbaine des secteurs hors-pôles. Le choix de centralités dynamiques et aux fonctions diversifiées cherche à davantage positionner le territoire dans des flux urbains, soit une consolidation de l'attractivité résidentielle et économique. Cette volonté de développement est associée à une affirmation de l'identité territoriale, à savoir la capacité de représentation du territoire au profit de négociations avec les

partenaires extérieurs (région, département, territoires voisins...). Dès lors, le projet de territoire se base sur un fonctionnement très coopératif.

1.1.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Une organisation du territoire à partir de **trois pôles urbains** :
 - St Macaire-St André (pôle principal)
 - St Germain-Montfaucon-Montigné (pôle secondaire)
 - Torfou-Le Longeron (pôle secondaire)
- Une recherche de cohésion d'ensemble des politiques (entre commune nouvelle et agglomération, avec les territoires voisins et les collectivités départementale et régionale) de **l'accès aux services** à l'échelle de la commune nouvelle
 - Élévation du niveau et de diversité de l'offre d'équipements et services à la population, en même temps que d'homogénéité dans la desserte du territoire et d'accès optimal pour toute la population ;
 - Maintien de la présence de praticiens et vigilance sur la permanence de soins (projet de santé de la commune nouvelle) ;
 - Maintien des dynamiques locales portées notamment par le tissu associatif, tout en assurant une montée en gamme (exemple du projet de médiathèque à Saint-Germain en lien avec le réseau des bibliothèques de proximité) ;
 - Diversification des réponses aux différentes demandes, avec une organisation favorisant des prestations de qualité (crèche d'entreprises, MAM...).
- Un modèle durable de **développement résidentiel** de territoire de flux et d'interfaces :
 - Développement privilégiant les flux résidentiels dans les trois pôles urbains pour optimiser les ressources quantitatives et qualitatifs en équipements et services à la population, et pour préserver la consommation de ressources naturelles, notamment foncières ;
 - Diversification progressive du parc de logements entre une offre de terrains dans une gamme de prix permettant l'accession sociale à la propriété pour les ménages avec jeunes enfants, une offre locative de petite et moyenne taille, une offre de logements pour les personnes âgées, une offre pour les besoins spécifiques (jeunes en formation, gens du voyage...) ;
 - Mobilisation en priorité des bourgs, centres et espaces urbanisés au travers du renouvellement du tissu existant, de la densification appropriée des espaces, de la mutualisation des espaces publics et communs de qualité (stationnement, espaces de loisirs...).
- Un triple enjeu autour de **l'économie productive** :
 - Valorisation de la contribution des infrastructures économiques aux dynamiques urbaines et à la qualité visible des villes et bourgs du territoire pour maintenir la bonne capacité de Sèvremoine à s'inscrire dans les flux économiques liés à l'axe de la RN249 (hiérarchisation des parcs d'activités, valorisation des centralités, devenir de certains bâtiments industriels...) ;
 - Inscription dans les contraintes de gestion du foncier économique posées par le SCOT de Mauges Communauté ;

- Développement d’une offre diversifiée correspondant aux spécificités du bassin économique choletais et de son tissu d’entreprises, notamment sur le pôle de Torfou – Le Longeron en lien avec le site de la Colonne (gare, tourisme, formation...)
- Le **commerce** constitue à la fois un enjeu et un levier majeur de la préservation et de la promotion des dynamiques des bourgs et villes du territoire :
 - Inscription de l’accompagnement des flux commerciaux comme l’un des axes d’intervention sur l’aménagement et l’animation des centres-bourgs ;
 - Localisation préférentielle des activités commerciales dans les cœurs de bourgs, réhabilitation et animation du centre-bourg ;
 - Développement de capacités d’animation pour favoriser le renouvellement et la transmission des commerces ;
 - Développement des circuits courts et soutien des filières agricoles.
- Une organisation des **mobilités** pour répondre aux spécificités du territoire et à la diversité des modes de vie :
 - Valorisation de la position sur l’axe Cholet – Nantes : par la RN249 et l’axe ferré avec la gare à La Colonne ;
 - Renforcement des itinéraires urbains de liaisons douces ;
 - Réflexion sur des solutions de mobilités alternatives à l’automobile (covoiturage, véhicule électrique/partagé...) ;
 - Déploiement du réseau de distribution des flux numériques.
- Un ensemble de thèmes **d’animation touristiques et patrimoniaux**, qui présentent un caractère fédérateur localement et avec l’extérieur :
 - Valorisation des thématiques phares : Guerres de Vendée, mégalithes, Marches de Bretagne et passé médiéval, identité productive et industrielle ;
 - Valorisation du patrimoine bâti des bourgs (Saint-André, Montfaucon, Torfou, Le Longeron...) ;
 - Valorisation du patrimoine productif historique (Musée des métiers de la chaussure, Maison de la mine et du mineur, Congrégation, usines anciennes remarquable, bâti résidentiel des bourgs lié à l’industrie, poterie et travail minier ou d’extraction...) ;
 - Promotion du triangle Le Longeron – Torfou – Tiffauges, comme l’un des points touristiques majeurs des Mauges (point d’entrée entre le Nord Vendée et la Loire à vélo) ;
 - Valorisation du cours moyen de la Sèvre nantaise (de Mortagne à Clisson) ;
 - Interconnexion des sentiers et accroche aux itinéraires extérieurs.

1.2 RETOURS SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1 ACTUALISATION DE L'INVENTAIRE DU POTENTIEL DANS LES ENVELOPPES URBAINES

1.2.1.1 Préambule

Le Code de l'Urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. Le DOO du SCOT demande à ce que 30% des nouveaux logements à l'échelle de la Sèvre-moine soient construits dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire dans la limite actuelle de l'espace urbanisé. Dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement communautaire et du plan d'action foncière, une identification du potentiel foncier mobilisable pour la production de logements en particulier dans l'enveloppe urbaine, a été effectuée en février 2014 et a permis d'identifier environ 51 hectares de « surface en renouvellement urbain ».

Une actualisation de cet inventaire a été réalisée afin d'affiner les données récoltées, caractériser la typologie des gisements, et ainsi déterminer une surface permettant d'accueillir de nouvelles constructions sur le territoire. Cette actualisation du résiduel urbain s'est faite à l'échelle parcellaire en tenant compte de l'environnement naturel et bâti de chaque gisement potentiel.

1.2.1.2 Bilan

L'ensemble des secteurs de résiduel urbain sont classés selon deux catégories distinctes :

- **Les dents creuses** : elles correspondent à des parcelles non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir quelques constructions au sein de l'enveloppe urbaine ;
- **Les gisements stratégiques** : ils correspondent à des espaces non bâtis considérés comme stratégiques en raison soit de leur proximité des cœurs de bourgs (commerces, services et équipements), soit de leurs superficies (éventuellement en considérant les possibilités de regroupement parcellaire). Complémentairement, les sites de renouvellement urbain identifiés sont également considérés comme stratégiques. Dans tous les cas, il semble intéressant qu'ils fassent l'objet d'opérations d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine ou *a minima* d'une optimisation progressive et organisée (mobilités, réseaux...).

Le tableau suivant indique le nombre de logements au sein des dents creuses et la surface de gisements stratégiques identifiés. **Ce tableau s'appuie sur l'atlas cartographique localisant l'ensemble du résiduel urbain identifié sur chaque commune historique de Sèvre-moine** (Cf. *Pièce 2.9.1*, dans les Annexes du Rapport de présentation).

COMMUNES HISTORIQUES	Dents creuses (en nombre de logements)	Gisements stratégiques (surface en ha)
Saint-Macaire-en-Mauges	74	16.15
Saint-André-de-la-Marche	54	5.51
Saint-Germain-sur Moine	85	5.03
Montfaucon-Montigné	30	0.80
Le Longeron	26	2.80
Torfou	13	1.93
Tillières	29	1.16
Saint-Crespin-sur-Moine	18	3.13
La Renaudière	8	1.42
Roussay	19	4.92
TOTAL	356	42.85

1.2.2 ACTUALISATION DES ENJEUX AUTOUR DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

NB : la synthèse des données qui suit s'appuie sur le diagnostic du système d'assainissement collectif réalisé par SETEC-HYDRATECH à l'échelle de Sèvremoine (2017-2018). Elle se centre sur les principaux enjeux, notamment autour des stations d'épuration de Saint-Macaire et de Saint-Germain/Montfaucon-Montigné.

Pour information, la capacité résiduelle d'une STEP ne se calcule pas par rapport à des charges moyennes, mais par rapport à la charge entrante organique maximale entrante (hors situation exceptionnelle explicable) et sur le percentil 95 pour la charge hydraulique.

1.2.2.1 Capacité résiduelle de la station de Saint-Macaire-en-Mauges

Capacité organique

La capacité nominale de la station, de type boues activées est de :

- 9 000 EH,
- 540 kg de DBO₅/j,
- 1 350 m³/j par temps sec

La STEP de Saint-Macaire reçoit 30% de sa charge organique en moyenne annuelle et 50% sur le bilan le plus fort.

Charges organiques entrantes (moyennes annuelles 2015)

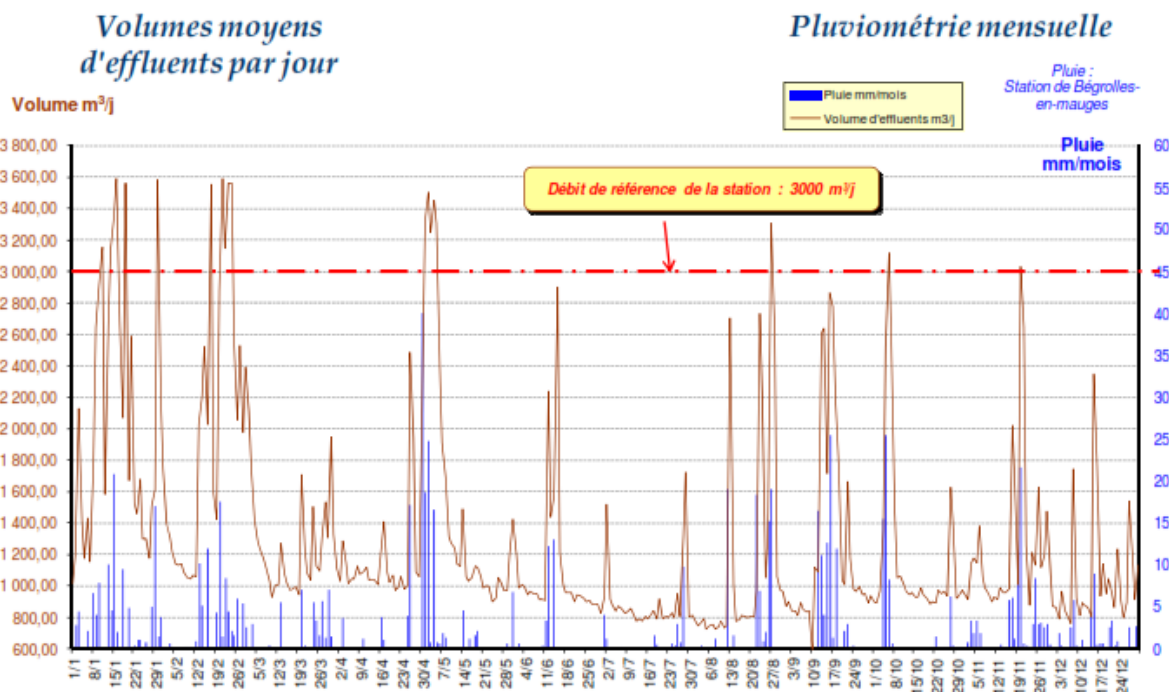
Date	DCO(kg/j)	DBO5 (kg/j)	MES (kg/j)	NK (kg/j)	NGL (kg/j)	Pt (kg/j)	Débit (m3/j)
25-janv	442.7	130.2	276			6.8	1302
22-févr	418.7	132.2	283.3	45.3	54.1	6	3148
21-mars	522.3	171.6	180.2			7.7	1226
20-avr	234.5	98.1	28.8	53	53	6.2	1066
03-juin	674	171	515.1			10.3	1006
18-juin	431.6	210.5	493.8			7.2	957
21-juil	556.7	222	336.2			7.1	793
20-août	117.2	23.3	40.1	25.2	25.5	2.8	803
20-sept	614.2	237.8	347.4			8	1034
04-nov	621.7	211.1	305			8.8	1173
18-nov	629.3	198.7	361	70.4	70.4	8.4	1656
14-déc	479	128.8	246.3			4.7	805
Moyenne	478.5	161.3	284.4	48.5	50.8	7.0	1247.4

Capacité hydraulique

Mois	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne
Débit (m3/j)	2071	1985	1286	1180	1558	1098	899	1146	1285	1189	1256	1047	1333.3

SAINT MACAIRE EN MAUGES

Autosurveillance - Année 2015



En charge hydraulique, nous observons qu'en moyenne annuelle nous sommes à 95% de la capacité de la station avec des pointes au-delà de la capacité en cas de forte pluie. Cette STEP arrive à saturation.

1.2.2.2 Capacité résiduelle de la station de Montigné

NB : la station de Montigné concerne les communes historiques de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine.

Capacité organique

Date	DCO(kg/j)	DBO5 (kg/j)	MES (kg/j)	NK (kg/j)	NGL (kg/j)	Pt (kg/j)	Débit (m3/j)
21-janv	293.1	104.3	120.5			3.9	1242
12-févr	632.9	242.6	350.5	41.1	41.2	6	674
06-mars	92.9	23.5	46			2.4	978
19-avr	596.2	243.4	324.5			8.1	676
25-mai	392	99.6	181.7	40.4	40.6	5.7	586
16-juin	353.3	98.9	174.6			4.9	582
23-juil	413.1	116.5	203.8			4.6	416
19-août	355.8	111.1	187.7	35.2	35.3	4.6	383
14-sept	255.4	95.7	184.8			5.1	1087
11-oct	347.5	131.3	209			5.3	597
03-nov	670.9	224.1	404.3	55	55.1	7.5	735
24-nov	649.4	216.7	433.4			7	699
Moyenne	421.0	142.3	235.1	42.9	43.1	5.4	721.3

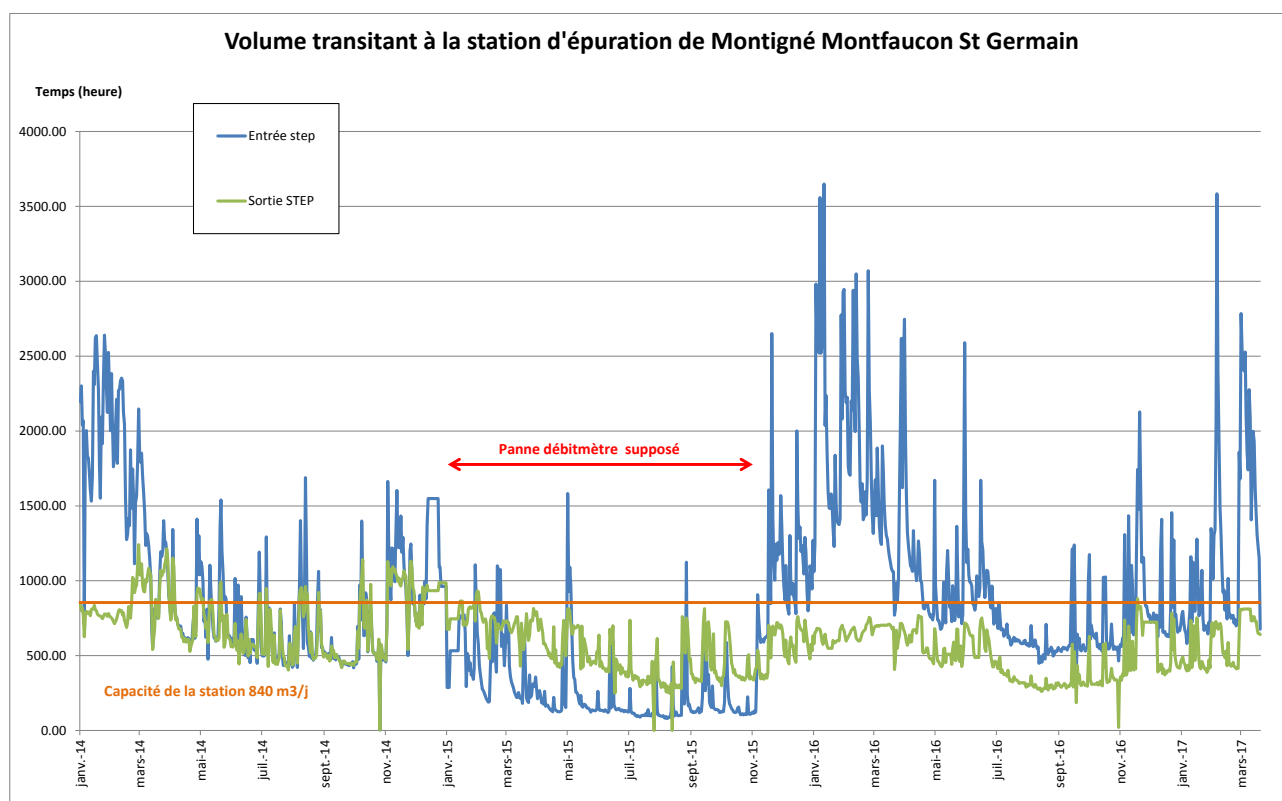
La STEP de Montigné reçoit 60% de sa charge organique en moyenne annuelle et 105% sur le bilan le plus fort. Elle doit être remplacée.

Capacité hydraulique

De 2014 à 2016. Il a été mesuré en moyenne 1 044 m³/j en entrée de la station d'épuration. Sur la même période le débit en sortie de station était de 614 m³/j. En moyenne par jour, il y a eu 430 m³ déversé au milieu naturel.

Cela provient principalement du réseau unitaire apportant de l'eau de pluie supplémentaire à la station. Le volume maximal enregistré par la Nantaise des eaux a été de 3 650 m³.

Le graphique suivant montre les volumes entrants et sortants de la station d'épuration sur les trois dernières années :



1.2.2.3 Les principaux chiffres de la campagne

Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine

Réseaux et Ouvrages	
Réseau de collecte des eaux usées	36 000 ml de réseau gravitaire séparatif eaux usées, 4 900 ml de réseau gravitaire unitaire, 1 220ml de réseau de refoulement, 34 000ml de réseau gravitaire séparatif eaux pluviales, 880 ml de réseau Ancien
Ouvrages	8 Postes de Refoulement 1 bassin d'orage
	24 Déversoirs d'orage 7 Trop-pleins
Débits mesurés Entrée STEP	
Moyen journalier de temps sec NH (entrée station)	905 m ³ /j
Moyen journalier de temps sec NB (entrée station)	467 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe haute)	559 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe basse)	166 m ³ /j
Surface active estimée (Tout le réseau)	131 500 m ²
Fonctionnement des DO	
Trop-pleins	3 trop pleins ont fonctionné
Déversoirs d'orage	10 déversoirs ont déversé

Saint-Macaire-en-Mauges

Réseaux et Ouvrages	
Réseau de collecte des eaux usées	42 750 ml de réseau gravitaire séparatif eaux usées, 4 700 ml de réseau gravitaire unitaire, 2 500ml de réseau de refoulement, 43 300ml de réseau gravitaire séparatif eaux pluviales, 112 ml de réseau Ancien
Ouvrages	9 Postes de Refoulement
	14 Déversoirs d'orage 8 Trop-pleins
Débits mesurés Entrée STEP	
Moyen journalier de temps sec NH (entrée station)	1 080 m ³ /j
Moyen journalier de temps sec NB (entrée station)	678 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe haute)	562 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe basse)	149 m ³ /j
Surface active estimée (Tout le réseau)	151 000 m ²
Fonctionnement des DO	
Trop-pleins	3 trop pleins ont fonctionné
Déversoirs d'orage	8 déversoirs ont déversé

Le Longeron

Réseaux et Ouvrages	
Réseau de collecte des eaux usées	12 130 ml de réseau gravitaire séparatif eaux usées. 710 ml de réseau de refoulement 13 735 ml de réseau gravitaire eaux pluviales
Ouvrages	2 Postes de Refoulement
	3 Trop-pleins
Débits mesurés Entrée STEP	
Moyen journalier de temps sec NH (entrée station)	506 m ³ /j
Moyen journalier de temps sec NB (entrée station)	169 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe haute)	384 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe basse)	40 m ³ /j
Surface active estimée (Tout le réseau)	11 200 m ²
Fonctionnement des DO	
Trop-pleins	1 trop plein a fonctionné (panne PR)

Saint-Crespin-sur-Moine

Réseaux et Ouvrages	
Réseau de collecte des eaux usées	9 165 ml de réseau gravitaire séparatif eaux usées, 85 ml de réseau gravitaire unitaire, 875 ml de réseau de refoulement, 8 300 ml de réseau gravitaire séparatif eaux pluviales
Ouvrages	2 Postes de Refoulement
	1 Déversoirs d'orage 2 Trop-pleins
Débits mesurés Entrée STEP	
Moyen journalier de temps sec NH (entrée station)	185 m ³ /j
Moyen journalier de temps sec NB (entrée station)	88 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe haute)	108 m ³ /j
Moyenne ECPP (nappe basse)	26 m ³ /j
Surface active estimée (Tout le réseau)	10 000 m ²
Fonctionnement des DO	
Trop-pleins	1 trop plein a fonctionné

1.2.2.4 Synthèse générale

Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine

Sur ce système d'assainissement, la surface active est importante malgré l'obturation de prise de temps sec.

LE DO GEP est une source d'apport important d'eaux claires d'infiltration et météorique. Son obturation sera réalisée de manière définitive en 2018.

Les eaux d'infiltrations représentent en moyenne 60 % des volumes entrée station sur la campagne de nappe haute. Le volume moyen de temps sec est multiplié par deux entre les deux situations de nappe (NB : 467 m³/j, NH : 905 m³/j ; capacité de la station : 840 m³/j).

La commune a entrepris un programme de travaux 2018 sur le bourg de Montigné avec une mise en séparatif de ce secteur. Cette action aura un effet sur les apports d'eaux de pluie (18 000 m² de surface active) et sur les eaux d'infiltrations (environ 50m³/j).

Les contrôles de branchements devront être réalisés en amont des prises de temps sec afin de s'assurer qu'aucun riverain n'a conservé ses rejets d'eaux usées dans des réseaux pluviaux.

Saint-Macaire-en-Mauges

Sur ce système d'assainissement, la surface active est importante et est concentré à 50% sur le réseau unitaire du centre bourg. Les autres secteurs impactés sont le secteur de la rue du Poirier et de la rue de Bretagne.

De nouvelles investigations de terrains liées à des contrôles de branchement rue Jeanne d'Arc et rue du Commerce ont permis d'identifier que les eaux d'un ruisseau à l'arrière de ces habitations n'allait pas à 100% dans le réseau pluvial à l'aval mais se répartissent entre le pluvial et l'unitaire du centre bourg.

Les eaux d'infiltrations ont augmenté d'environ 400 m³/j entre la nappe basse et la nappe haute.

Le débit entrée station est multiplié par 1.6 entre les deux campagnes (NB : 678 m³/j ; NH : 1080 m³/j ; Capacité de la station : 1350 m³/j).

La commune a entrepris un programme de travaux 2018 sur la rue Espetven avec une mise en séparatif de ce secteur. Cette action aura un effet sur les apports d'eaux de pluie (15 000 m² de surface active) et sur les eaux d'infiltrations (environ 30 m³/jour).

Une antenne du réseau pluviale a été identifiée comme raccordée sur les eaux usées sur le bassin d'apport entrée station. Elle est située sur la rue de Bretagne.

1.2.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La carte ci-après synthétise les grands enjeux environnementaux pour Sèvremoine :

 Enveloppe urbaine

ZONES AGRICOLES OU NATURELLES PROTÉGÉES OU FORESTIÈRES

 ZNIEFF de type 1

 ZNIEFF de type 2

 Site géologique

 Arrêté de Protection de Biotope

 Espace Naturel Sensible

 Cœur annexe de biodiversité (au sens du SCOT du Pays des Mauges)

 Principaux boisements

ZONES HUMIDES / ZONES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

 Zones humides

 Zones de captage d'eau potable (périmètres immédiat, rapproché sensible et rapproché complémentaire)

ZONES EXPOSÉES AUX RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES, AUX NUISANCES

Les risques naturels

 Risque d'inondation (Atlas des Zones Inondables de la Sèvre nantaise, PPRI de la Moine)

 Risque rupture de barrage

Les risques technologiques

 Directive SEVESO seuil haut / Plan de Prévention des Risques Technologiques

 Transport de Matières Dangereuses (RN249 et réseau départemental)

Les sites industriels

 ICPE agricoles soumises à autorisation ou enregistrement

Les nuisances sonores

 RN249 (250 m)

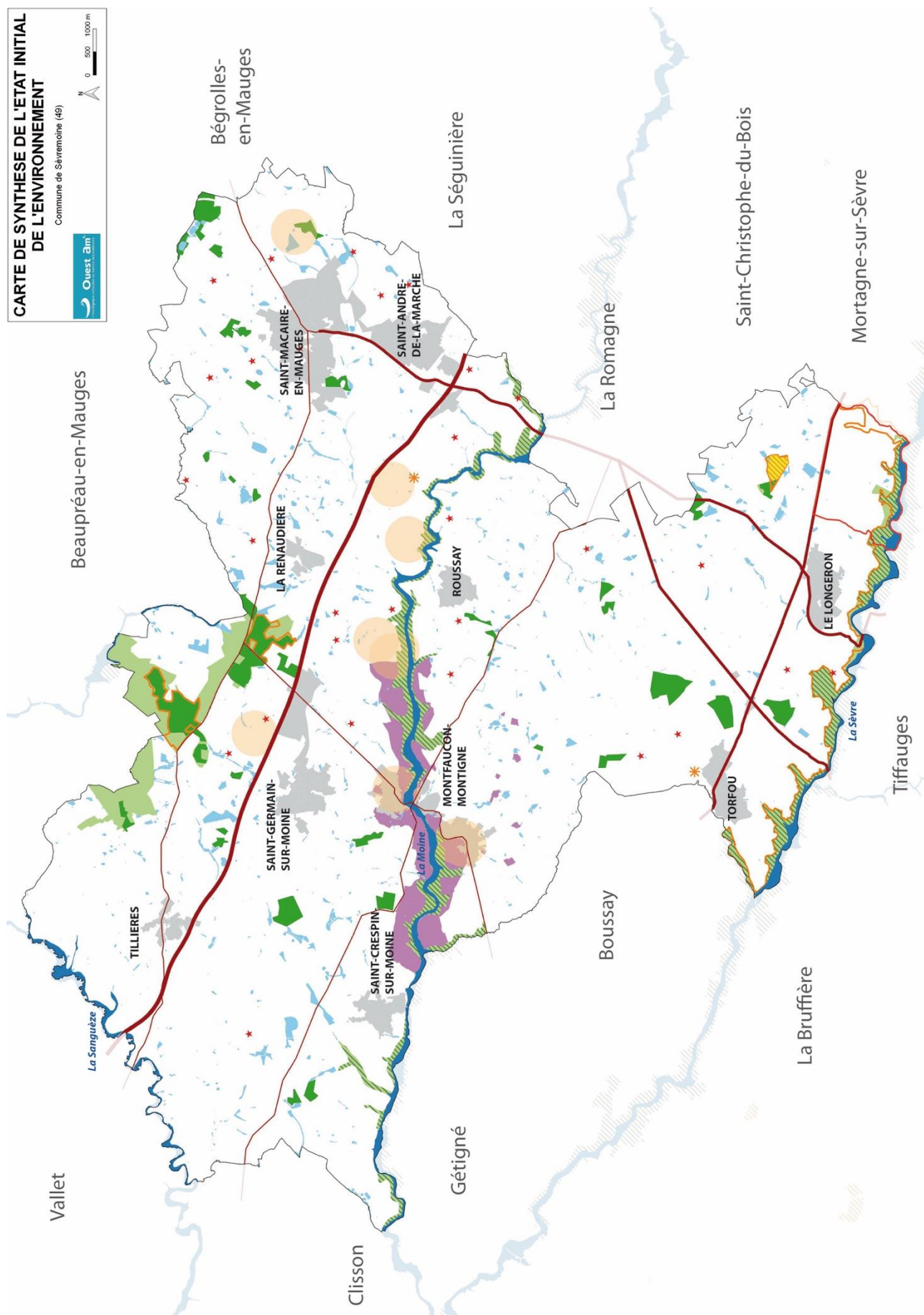
 RD753, RD949, RD91 (100 m)

 RD63, RD949 (30 m)

ZONES A ENJEUX PATRIMONIAUX

 Monuments Historiques (inscrits ou classés)

 AVAP Montfaucon-Montigné - Vallée de la Moine



2 LE PROJET COMMUNAL

2.1 DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO RETENU

Le scénario « au fil de l'eau » est un scénario théorique de prolongations du croisement des données socio-économiques et environnementales sans réflexion sur la capacité des acteurs à se mobiliser (élus, entreprises, société civile...). Ce travail de caractérisation des tendances observées dans le diagnostic cherche à mettre en évidence les risques liés aux facteurs suivants :

- Une poursuite des évolutions démographiques sans organisation des flux et dans une logique d'attractivité par défaut au seul bénéfice pour les ménages d'un foncier moins cher que dans l'agglomération nantaise et le vignoble nantais ;
- Une fragilisation de la cohésion du tissu social du territoire par une remise en cause des mixités du fait d'une spécialisation de l'accueil de ménages en accession sociale à la propriété ;
- Une dépendance à l'égard des pôles urbains voisins (Nantes et surtout Cholet) sur l'offre d'équipements, services, commerces et du tertiaire supérieur ;
- Une contraction de l'économie par une moindre attractivité des actifs qualifiés sur le territoire en mesure d'entreprendre, innover et d'accompagner les besoins des entreprises productives, complété d'une absence de relais d'une économie présentielle figée sur l'offre d'entrée de gamme (besoins de proximité).

Sur la base des travaux du projet de territoire de la communauté de communes de Moine-et-Sèvre, avec l'appui des orientations du SCOT des Mauges, les trois scénarios ont été revisités à l'issue du diagnostic du diagnostic :

- Le **premier scénario** cherchait à développer uniquement deux pôles urbains forts sans être en mesure de définir les vocations de toutes les communes (délégues). L'absence de la prise en compte des solidarités inhérentes à ce territoire productif rural amène ce scénario vers une impasse, voire un risque d'éclatement du territoire.
- Le **second scénario** privilégiait la cohésion intercommunale autour d'une montée en gamme des principaux services destinés à la population dans une logique de consolidation de la proximité. La concentration des ressources sur cet horizon ne permettait pas de répondre aux besoins liés à l'accueil important des flux résidentiels et économiques. Par ailleurs, ce scénario amenuisait la capacité à constituer des pôles urbains souhaités dans le SCoT.
- Le **troisième scénario** a été perçu comme un scénario de rupture du fait de la volonté d'accueillir des flux importants en privilégiant les pôles urbains, et de la capacité à organiser des développements différenciés tout en étant dans une coopération renforcée.

Ce troisième scénario a servi de référence pour le projet de territoire au point de servir de socle commun au moment de la création de la commune nouvelle. Les coopérations ont également été renforcées au niveau supra-communal du fait de la montée en puissance de Mauges Communauté sur plusieurs compétences (économie, mobilités, tourisme, PCAET, PLH...).

2.2 LE SCENARIO RETENU : SYNTHÈSE DU PADD

Le PADD du PLU de Sèvremoine résulte d'un ensemble de réflexions menées en amont. Les élus et les acteurs locaux ont souhaité les coordonner : SCoT du Pays des Mauges, Projet de territoire de la communauté de communes Moine-et-Sèvre, Charte d'organisation de la Commune Nouvelle.

Le cadre stratégique opéré par le SCoT du Pays des Mauges, approuvé en juillet 2013, affirme la volonté de demeurer un acteur autonome au sein d'un ensemble régional circonscrit à l'espace intermédiaire entre Nantes, Angers et Cholet. Dès lors, le PADD de Sèvremoine se doit de relever trois défis liés à son positionnement sur l'axe majeur Nantes-Cholet : la maîtrise de la croissance urbaine, l'accompagnement du développement économique et, la construction et le renouvellement de ses équilibres sociaux et territoriaux. Pour ce faire, le SCoT vise :

- Au maintien de dynamiques d'activités et d'emplois sous le double angle productif et présentiel ;
- A l'affirmation de polarités urbaines fortes comme cadre d'un développement démographique durable et créateur de valeur ajoutée (montée en gamme de l'économie présente) ;
- A la conservation d'une identité maugeoise forte : proximité et tissu social solidaire avec une ruralité vivante.

La logique d'organisation urbaine liée aux pôles et au fonctionnement en quartier du tissu social de Sèvremoine permet une gestion des flux humains et économiques auxquels le territoire est exposé. En effet, le rapport avec son environnement extérieur (interface des Mauges avec le nord-Vendée, l'un des points majeurs de contact avec l'agglomération de Cholet et avec le Vignoble nantais) conforte cette volonté de maîtriser son attractivité propre au regard des besoins des différentes composantes de sa population considérée dans toute sa diversité.

Dès lors le PADD du PLU de Sèvremoine est structuré autour de 5 axes, entendus comme 5 objectifs à articuler au profit d'un développement général et durable du territoire :

- **S'organiser collectivement pour donner accès à une offre de services et d'équipements de qualité**
 - La définition de l'armature urbaine dans le PLU prolonge les travaux du SCoT avec la qualification du premier pôle urbain des Mauges que constitue Saint-Macaire – Saint-André, la consolidation du pôle secondaire de Montfaucon-Montigné – Saint-Germain, et l'affirmation du pôle secondaire du Longeron-Torfoeu. La modernisation de la voie ferrée Clisson-Cholet (prévue depuis l'approbation du SCoT) et le projet de transfert de la gare de Torfoeu à la Colonne consolident le potentiel de ce pôle. Ainsi, les mobilités guident cette organisation urbaine à l'échelle de Sèvremoine pour favoriser l'accessibilité des populations aux services et équipements.
- **Démographie, flux résidentiels et habitat : un projet cohérent avec le positionnement et les ambitions du territoire**
 - Cet objectif permet d'apprécier les principes liés à l'évolution projetée de la démographie au regard des flux résidentiels sur toutes les composantes du territoire, et des programmations associées en termes d'offre de logements à développer et de modes d'aménagement.
 - Il s'agit à ce titre d'inscrire Sèvremoine dans un modèle durable de développement résidentiel, que ce soit sur un plan quantitatif (objectifs démographiques adaptés et offre en logements induite, objectifs en termes de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain) comme sur un plan qualitatif (diversité des formes d'habitat, mixité sociale...).

- **Un développement économique qui s'appuie sur un tissu d'entreprises dynamique et diversifié**
 - La définition des conditions d'accueil des entreprises s'appuie sur une prise en compte large des différentes facettes de l'économie de Sèvremoine (artisanat, industrie, commerces, services, agriculture). En coopération avec Mauges Communauté, agglomération compétente en matière de développement économique, Sèvremoine favorise son inscription dans les flux économiques liés à l'axe majeur de la RN249, tout en préservant ce trait fondamental d'une excellence productive rurale.
- **Une richesse patrimoniale, historique et culturelle, socle d'un positionnement touristique**
 - Nouveaux leviers de développement, les composantes du patrimoine (bâti, histoire médiévale, mégalithes, guerres de Vendée, vallées de la Sèvre et de la Moine...) constituent une ressource à explorer au profit d'une attractivité renforcée des structures d'accueil touristiques, économiques et résidentielles.
- **Un espace rural vivant**
 - Les enjeux autour des milieux naturels et des paysages (bocage, trame verte et bleue, sentiers, franges urbaines...) doivent être travaillés avec soin. Il s'agit par ailleurs de garantir une pleine intégration des usages de l'espace rural (constructibilité en campagne, valorisation des ressources locales...) et de porter une attention particulière aux risques et nuisances ainsi qu'aux déchets.

2.3 LE SCENARIO RETENU : POPULATION & LOGEMENT

2.3.1 APPROCHE GLOBALE

Sèvremoine envisage d'atteindre près de 32 000 habitants en 2030, ce qui revient à accueillir plus de 400 habitants par an sur 15 années. Ce rythme de développement reste mesuré sur les premières années dans la continuité de la période précédente (+1,4%/an). Il s'intensifiera sur la fin de la période projetée (+1,5%/an), notamment au motif d'une attractivité des pôles urbains, dont celui du Longeron – Torfou grâce à l'effet de la mise en service de la gare.

Population Municipale	Evolution : % par an			
	1999-2009	2009-2014	2015-2025 (10 ans)	2015-2030 (15 ans)
Pôle St Macaire St André	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%
Pôle Montfaucon St Germain	1,1%	1,8%	1,6%	1,7%
Pôle Le Longeron Torfou	0,7%	0,9%	1,2%	1,4%
Communes de proximité	2,0%	0,9%	0,7%	0,7%
Sèvremoine	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%

L'accroissement de la population est envisagé de manière progressive dans le temps. Pour cette raison, deux caps peuvent être fixés en matière de production de logements :

- Un objectif moyen de 209 logements/an à l'horizon de la prochaine décennie, soit un peu moins de 2100 logements dans le cadre du PLU'S ;
- Un objectif moyen de 219 logements/an à l'horizon 15 ans, compte-tenu de l'amplification des flux à moyen-long terme au regard de l'augmentation importante du nombre d'habitants.

Le déploiement des capacités d'accueil respecte l'équilibre général d'orientation des flux selon l'armature urbaine. L'objectif du SCoT de produire 80% des logements dans les deux pôles de Saint-Macaire – Saint-André et Montfaucon-Montigné – Saint-Germain est renforcé par la volonté de tendre vers 90% des logements à produire en incluant le 3^{ème} pôle du Longeron – Torfou.

- **La mobilisation en priorité des bourgs, centres et espaces urbanisés** est incontournable (au moins 30% des constructions dans les enveloppes urbaines) ;
- Complémentairement, **il s'agit de dépasser les objectifs minimums posés par le SCOT**, en matière de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations programmées en-dehors de l'enveloppe urbaine ;
- **Les objectifs de densité portés par le PLU'S sont à évaluer au regard des caractéristiques des sites de développement de l'urbanisation (proximité au cœur de bourg, tissu urbain avoisinant...), en considérant par ailleurs leur positionnement dans le maillage du territoire** (pôle principal, pôle secondaire, commune de proximité). Dans la mesure du possible, **les différents groupes de communes entament une marche vers les densités recommandées par le SCOT.**

2.3.2 APPROCHE DETAILLEE ET SPATIALISEE

La déclinaison des perspectives démographiques et des besoins en logements à l'échelle de Sèvermoine a été spatialisée en tenant compte des éléments suivants :

- Les besoins en logements induits **pour chaque groupe de communes et pour chaque commune historique** ;
- La prise en compte de **la capacité de densification et de renouvellement urbain dans les enveloppes urbaines de chaque commune historique** et, par conséquent, **les besoins en extension des enveloppes urbaines** ;
- **Les enjeux agricoles, paysagers, naturalistes, de réseaux** (notamment assainissement) dans la délimitation des secteurs en extension.

2.3.2.1 Besoins en logements (groupes de communes et communes historiques)

La dynamique démographique envisagée induit les besoins en logements suivants (données arrondies) :

	Besoins en logements (commune historique)	Besoins en logements (par groupes)
Saint-Macaire	695	1060
Saint-André	365	
Saint-Germain	320	
Montfaucon-Montigné	215	535
Le Longeron	125	
Torfou	150	280
Tillières	65	
Saint-Crespin	60	
La Renaudière	40	
Roussay	50	
Total	2090	2090

2.3.2.2 *Prise en compte de la capacité de densification et de renouvellement urbain, définition des besoins en extension*

La prise en compte du potentiel au sein des enveloppes urbaines

L'analyse actualisée du résiduel urbain a permis d'identifier deux catégories distinctes :

- **Les dents creuses** : elles correspondent à des parcelles non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir quelques constructions au sein de l'enveloppe urbaine ;
- **Les gisements stratégiques** : ils correspondent à des espaces non bâtis considérés comme stratégiques en raison soit de leur proximité des cœurs de bourgs (commerces, services et équipements), soit de leurs superficies (éventuellement en considérant les possibilités de regroupement parcellaire). Complémentairement, les sites de renouvellement urbain identifiés sont également considérés comme stratégiques. Dans tous les cas, il semble intéressant qu'ils fassent l'objet d'opérations d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine ou *a minima* d'une optimisation progressive et organisée (mobilités, réseaux...).

Dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, l'ensemble des gisements stratégiques fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : il s'agit non seulement de fixer des objectifs de densité et de nombre minimum de logements visant une densification de ces sites (tout en tenant compte du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent), mais aussi de préciser les principes permettant leur optimisation de manière qualitative (mobilités dont les continuités douces, gestion des franges, typologies urbaines, prise en compte du patrimoine et des perspectives visuelles...).

Complémentairement, et dans la mesure où la grande majorité de ces sites se trouvent sur fonds privés, il convient de considérer que **l'ensemble des OAP ne seront pas réalisées au cours de la prochaine décennie** (terme du PLU). L'enjeu est donc d'**estimer la différence entre le « potentiel théorique » et le « potentiel réel », en faisant intervenir la notion de « dureté foncière » :**

- Le « potentiel théorique » correspond au nombre de logements qui seraient réalisés si l'ensemble des dents creuses et l'ensemble des sites d'OAP étaient effectivement urbanisés ;
- Le « potentiel réel » correspond à l'estimation du nombre de logements envisageables au cours des 10 prochaines années ;
- La « dureté foncière » correspond à la probabilité qu'une opération se fasse ou non au cours des 10 prochaines années.

Les hypothèses de travail suivantes ont orienté l'analyse :

- **Concernant les dents creuses, l'évaluation de la « dureté foncière a été établie de manière globale, en tenant compte de la typologie de commune :**
 - Au regard de la dynamique du territoire, il a été considéré que **les communes pôles** (Saint-Macaire, Saint-André, Saint-Germain, Montfaucon-Montigné, Le Longeron, Torfou) présentaient **une « dureté foncière » de l'ordre de 50%** : autrement dit, que la moitié du « potentiel théorique » de logements dans les dents creuses serait effectivement construit au cours de la prochaine décennie ;
 - Il a été considéré que **les communes de proximité** (Tillières, Saint-Crespin, La Renaudière, Roussay) présentaient **une « dureté foncière » de l'ordre de 70%**, signifiant que 30% du « potentiel théorique » serait effectivement construit au cours de la prochaine décennie.

- **Concernant les gisements stratégiques, l'évaluation de la « dureté foncière a été établie à la fois en tenant compte de la typologie de commune et site par site. L'évaluation « site par site » a été réalisée dans le cadre des Ateliers portant sur les OAP, en s'appuyant sur la réalité du terrain :**
 - **Pour les communes pôles, la « dureté foncière » a été fixée sur la base d'un gradient « 0 – 20 – 40 – 60 – 80 – 100 »** (une « dureté foncière » de 0 permettant de considérer que l'opération se fera effectivement dans les 10 prochaines années, et une « dureté foncière » de 100 estimant que l'opération ne se fera très probablement pas sur ce même pas de temps).
 - **Pour les communes de proximité, la « dureté foncière » a été fixée sur la base d'un gradient « 0 – 30 – 50 – 70 – 100 ».**
- Enfin, il a été considéré que **l'application de ces gradients de « dureté foncière » ne constitue pas une fin en soi mais une méthode d'estimation globale pour évaluer le « potentiel réel »** : il est certain que des sites d'OAP aujourd'hui considérés comme aisément urbanisables ou densifiables ne le soient pas sur la prochaine décennie, tout comme il est certain que des sites d'OAP aujourd'hui considérés comme non mobilisables sur la durée du PLU'S fassent en définitive l'objet d'opérations sur la prochaine décennie.

Il convient à ce titre de relever l'intérêt de la démarche visant à mettre en place l'ensemble de ces OAP : l'objectif est avant tout de viser une optimisation des gisements stratégiques lors d'opérations futures, quand bien même la probabilité de leur réalisation sur la prochaine décennie est faible ou même inexistante. Ainsi, dans le cas où une opération se réaliserait malgré tout (et en dépit de l'état actuel des estimations), les OAP viendront guider les porteurs de projet et participeront à une maîtrise effective de la consommation d'espace. Pour cette raison, il a été jugé préférable de mettre en place des OAP sur la totalité des gisements stratégiques, sachant que le suivi du rythme de construction à l'échelle de Sèvremoine permettra d'évaluer et d'adapter les temporalités pour les ouvertures à l'urbanisation (cf. paragraphe suivant : « *Les sites localisés en extension des enveloppes urbaines* »).

Les tableaux et les atlas cartographiques figurant en Annexes du PLU'S (Pièce 2.9.1) détaillent les résultats de ces analyses, en mentionnant en particulier le « potentiel initial » (c'est-à-dire le « potentiel théorique »), le niveau de « dureté foncière » pour chaque site d'OAP, et le « potentiel réel ».

Les sites localisés en extension des enveloppes urbaines

Les sites localisés en extension des enveloppes urbaines ont été **identifiés en tenant compte :**

- De la **capacité de densification et de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines ;**
- Des **possibilités de ces sites en termes d'objectifs de densité et de nombre de logements** (en corrélation également avec les objectifs du SCOT et avec les objectifs du PADD du PLU'S) ;
- Comme déjà mentionné, **les enjeux agricoles, paysagers, naturalistes, de réseaux** (notamment assainissement) sont évidemment intervenus dans la délimitation des secteurs en extension.

Les sites localisés en extension des enveloppes urbaines sont **systématiquement concernés par des OAP, qu'il s'agisse de zones d'urbanisation future ouvertes ou fermées à l'urbanisation**. Dans ce second cas, **plusieurs sites font l'objet d'OAP « allégée »**, mentionnant simplement le périmètre du site ainsi qu'un nombre minimum de logements et un objectif de densité : **il s'agit dès à présent de fixer un premier cap pour de futures opérations qui seront réalisées dans le cadre du PLU'S.**

De manière générale, les sites d'OAP figurant en extension de l'enveloppe urbaine ne présentent pas de « dureté foncière ». Seuls quelques sites font exception, pour les raisons suivantes (justification exhaustive) :

- Une incertitude notable quant aux intentions des propriétaires, alors même que le site est parfaitement cohérent avec le développement de l'urbanisation (Loudamegue à Saint-Macaire, Le Petit Prinsou à Saint-Germain, rue des Aulneaux à Saint-Germain, Le Vigneau à Roussay) :
- Une opération en cours de réalisation (PA déposé) sur Le Hameau des Lys, à Saint-André : dans ce cas particulier, il a été considéré que la moitié des PC seront délivrés avant l'Approbation du PLU (et n'ont donc pas à intégrer les objectifs pour les 10 prochaines années).

Les tableaux et les atlas cartographiques figurant en Annexes du PLU'S (Pièce 2.9.1) identifient l'ensemble de ces sites, en rappelant notamment leur superficie et la densité réelle qu'implique le nombre de logements prévus par les OAP (sachant que les OAP donnent des arrondis).

2.3.2.3 Prise en compte du potentiel en changements de destination, en campagne

L'inventaire du potentiel en changements de destination, en campagne, a permis d'identifier **82 logements**. Là aussi, il s'agit de considérer qu'une partie de ce potentiel sera effectivement mobilisé sur le terme du PLU'S. Compte-tenu de la dynamique territoriale, et surtout compte-tenu de la rareté de ce type d'offre sur le Sèvre-moine, il a été considéré qu'**environ la moitié de ce potentiel pourrait être mobilisé**.

Dans la mesure où les possibilités de changement de destination intègrent les objectifs en nouveaux logements sur le terme du PLU'S, l'estimation de cette mobilisation a été réalisée à l'échelle de chaque commune historique. Le nombre de logements envisagés (50% du potentiel) a été arrondi à l'inférieur. Ainsi, au final, **il est envisagé que 39 logements soient réalisés dans le cadre de changements de destination**.

Les tableaux figurant en Annexes du PLU'S (Pièce 2.9.1) mentionnent explicitement les changements de destination, par une ligne dédiée.

2.3.3 VISION CONSOLIDEE DE LA CONSTRUCTIBILITE EN LOGEMENTS A L'ECHELLE DE SEVREMOINE

La **consolidation** des tableaux réalisés à l'échelle de chaque commune historique permet d'avancer les éléments de synthèse suivants :

	Total	Densification / R.U.* (nbre lgmts)	Densification / R.U.* (en %)	Extension (nbre lgmts)	Extension (en %)	Changement de destination	Extension (superficie)
Saint-Macaire	667	333,2	50,0%	331,4	49,7%	0,3%	16,51
Roussay	50	46,6	93,0%	1,5	3,0%	4,0%	0,22
Saint-Germain	318	125,9	39,6%	187,8	59,1%	1,3%	8,67
Saint-André	367	80	21,8%	283	77,1%	1,1%	11,44
Saint-Crespin	60	35,2	58,5%	22	36,5%	5,0%	1,19
La Renaudière	40	15,3	38,0%	20	49,6%	12,4%	1,16
Le Longeron	128	55,2	43,1%	69	53,8%	3,1%	3,88
Montfaucon-Montigné	216	35	16,2%	176	81,5%	2,3%	9,61
Tillières	65	23	35,4%	35	53,8%	10,8%	2,26
Torfou	147	22,9	15,6%	121	82,4%	2,0%	6,44
Total	2058	772,3	37,5%	1246,7	60,6%	1,9%	61,38

* R.U. = renouvellement urbain

Les données suivantes peuvent être relevées :

- Sur Sèvremoine, **2058 logements** devraient être construits sur la prochaine décennie, soit une moyenne de **206 logements/an** ; la différence entre les 209 logements/an envisagés dans le PADD et les 206 logements/an affichés dans le tableau ci-dessus est mineure (moins de 1.5%). Elle s'explique par la complexité à estimer le niveau de densification qui se fera « au fil de l'eau » dans le tissu urbain des différents bourgs, ainsi que la complexité à estimer la dynamique autour du changement de destination (cf. explications dans la section précédente).
- Ces 2058 logements correspondent au « **potentiel réel** » : à titre d'information, le « potentiel théorique » est de 2683 logements ;
- Environ **770 logements** se feront **en densification et renouvellement urbain**, soit environ **37.5% des nouveaux logements** ;
- Les surfaces localisées en extension des enveloppes urbaines représentent **environ 61,4 hectares**.

Si l'on raisonne par familles de communes (pôle principal, pôles secondaires, communes de proximité :

	Total	Densification / R.U.* (en %)	Extension (en %)	Extension (superficie)	Extension (densité)	Densité minimale (SCOT)	Densité recommandée (SCOT)
Pôle Saint-Macaire / Saint-André	1034	40,0%	59,4%	27,95	22,8	20 et 17	25 et 20
Pôle Saint-Germain / Montfaucon-Montigné	534	30,1%	68,2%	18,28	20,3	17	20
Pôle Le Longeron / Torfou	276	28,4%	69,1%	10,32	18,4	17	20
Communes de proximité	216	55,7%	36,4%	4,83	17,0	15	17
Total	2058	37,5%	60,6%	61,38			

* R.U. = renouvellement urbain

Complémentairement :

- Les niveaux de densification/renouvellement urbain **sont de l'ordre de 40% sur le pôle principal, atteignent les 30% sur les pôles secondaires, et dépassent 55% sur les communes de proximité** ;
- En moyenne, les niveaux de densité des secteurs localisés en extension des enveloppes urbaines :
 - Se situent **entre les densités minimales et les densités recommandées sur le pôle principal Saint-Macaire/Saint-André, en tendant véritablement vers les densités recommandées (avec quasiment 23 logements/ha)**. Ceci est d'autant plus remarquable que la commune de Saint-André devait tendre vers 20 logements/hectare au sens du SCOT (densité recommandée) ;
 - Se situent **au-dessus des densités recommandées sur le pôle secondaire Saint-Germain / Montfaucon-Montigné** ;
 - Se situent **entre les densités minimales et les densités recommandées sur le pôle secondaire Le Longeron / Torfou**. Ceci est d'autant plus remarquable que le SCOT n'inscrivait initialement pas Le Longeron / Torfou en pôle secondaire, ce qui induisait des

densités minimales et recommandées de l'ordre de 15 et 17 logements/ha (cf. communes de proximité). **Le choix d'une application des objectifs de densité attribués aux pôles secondaires s'inscrit en parfaite cohérence avec l'émergence de ce nouveau pôle ;**

- **Sont au niveau des densités recommandées pour les communes de proximité.**

Enfin, en termes d'équilibre de la répartition de l'offre en logements à l'échelle de Sèvremoine :

	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %
Pôle Saint-Macaire / Saint-André	1034	50,22%	1567	76,15%	1843	89,52%
Pôle Saint-Germain / Montfaucon-Montigné	534	25,93%				
Pôle Le Longeron / Torfou	276	13,37%				
Communes de proximité	216	10,48%	216	10,48%	216	10,48%

Ainsi, le pôle principal regroupe 76,15% des futurs logements ; les pôles du territoire accueilleront près de 90% des nouveaux logements.

2.4 LE SCENARIO RETENU : ECONOMIE

2.4.1 APPROCHE GLOBALE

Mauges Communauté, collectivité compétente en matière de développement économique, a engagé à l'échelle de l'agglomération une politique de l'offre réactive, adaptable et visible, tout en valorisant son identité productive imbriquée dans l'aire du Choletais et de la Vendée. Cette approche s'inscrit dans le cadre global des objectifs du SCoT et elle bénéficie de la concordance des projets d'aménagements mis en œuvre dans les communes nouvelles. Ainsi, un important travail de requalification de l'offre foncière a été opéré, résultant à un dézonage de secteurs dédiés antérieurement au développement économique, soit plus de 240 hectares sur l'ensemble de l'agglomération, dont une cinquantaine d'hectares sur Sèvremoine.

Les orientations retenues par Mauges Communauté se portent dorénavant vers un renforcement des parcs structurants inscrits dans les flux productifs. L'attrait économique des parcs structurants de Mauges Communauté (plus de 70% des ventes depuis l'arrêt du SCoT), à savoir principalement les parcs d'activités des Quatre Routes à l'échangeur autoroutier de Chemillé-en-Anjou, Val de Moine et Anjou Actipôle à Sèvremoine situés aux échangeurs de la RN249 (près de 6ha/an pour ces deux parcs de Sèvremoine entre 2013 et 2017), soutient ce repositionnement des capacités de développement économique vers les axes de flux.

Cette réorganisation de l'offre foncière à vocation économique cherche dès lors sur Sèvremoine à renforcer les parcs structurants connectés directement à l'axe Cholet-Nantes. L'accent mis sur l'Anjou Actipôle à Saint-André et plus particulièrement sur Val de Moine à Saint-Germain invite à trouver un équilibre au sein de l'agglomération, à commencer par une forte réduction du potentiel foncier sur Villedieu-la-Blouère. C'est dans cette logique d'une approche coordonnée à l'échelle des Mauges pour respecter les objectifs du SCoT et en partenariat étroit avec la profession agricole, que les nouveaux secteurs de développement économique ont été déterminés.

Par ailleurs, le maillage territorial des espaces d'activités, hérité d'un modèle rural productif spécifique à ce secteur du Choletais et de la Vendée, amène à une optimisation de l'offre foncière pour préserver les activités présentes (TPE/PME), dont certaines se projettent à l'international. Dans ce sens, le réseau des zones économiques intermédiaires et de proximité est conforté avec une attention plus particulière sur Le Longeron. Au regard de l'effet procuré à moyen terme par le projet gare à La Colonne (rénovation de la section Cholet-Clisson de la ligne ferroviaire Cholet-Nantes, augmentation des dessertes et

repositionnement de la desserte de la gare de Torfou-Le Longeron-Tiffauges) croisé à l'évolution du lycée Champ Blanc au Longeron vers de nouvelles filières (numérique, pratiques collaboratives...), le renouvellement local de l'excellence productive participe à apporter une offre foncière sur la ZAE du Bordage au Longeron.

2.4.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La déclinaison des perspectives économiques et des besoins en fonciers dans les parcs d'activités de Sèvremoine a été spatialisée en tenant compte de principes d'aménagement :

- Requalifier la partie existante des parcs d'activités en prenant en compte l'emprise parcellaire des bâtiments, la qualité du bâti existant...
- Définir la lisière des parcs d'activités au regard de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie du bâti alentour... ;
- Déterminer le rôle des espaces non constructibles : gestion des eaux pluviales, gestion des risques ICPE...
- Traiter les marges de recul des constructions par rapport aux limites du parc d'activité
- Encadrer les gabarits des unités bâties (formes, volumes, hauteur, implantation ...)
- Organiser les accès dans l'optique de la sécurisation et du partage de la voirie selon les différents modes de déplacements (camion, utilitaire, voiture, vélo, piéton...)
- Dimensionner les aires de stationnement (mutualisation, modes doux, livraison...)
- Déterminer le niveau d'équipement des réseaux (alimentations électrique, eau potable, assainissement, numérique...)
- Maîtriser les risques de pollution accidentelles
- Gérer la cohabitation entre les activités (nuisances de bruit,...)
- Harmoniser les espaces non bâtis par des règles de gestion (traitement paysager, noues de collecte des eaux pluviales...)

Les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de la consommation d'espace pour les activités économiques répondent aux besoins et à l'organisation détaillés dans l'approche générale, à savoir :

- Pour les Zones d'Activités structurantes :
 - **Val de Moine (Saint-Germain-sur-Moine) : moins de 55 hectares**
 - **Actipôle (Saint-André-de-la-Marche) : près de 20 hectares**
- Pour les Zones d'Activités intermédiaires :
 - **Le Bordage (Le Longeron) : 3 hectares**
 - **Le Motreau (Torfou) : une organisation foncière et d'aménagement, pour apporter un espace de proximité au tissu artisanal dans une perspective de moyen-long terme au regard mutations des implantations productives existantes qui génèreraient des capacités de renouvellement urbain à proximité du centre bourg, et ce en lien avec du développement résidentiel ;**
 - **La Colonne (Torfou) : le repositionnement de la gare à proximité immédiate et l'approche de valorisation patrimoniale opérée sur ce secteur stratégique au cœur des relations entre Le Longeron – Torfou – Tiffauges invitent à conforter l'existant de ce parc d'activité et à**

privilégier les ressorts de l'innovation et de la modernité autour d'une ambiance économique adaptée (tiers-lieu, numérique...) ;

- Pour les Zone de proximité : **environ 4 hectares répartis entre Tillières** (près de 3ha) **et Roussay** (moins d'1ha).

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'État initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par Sèvremoine pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, PLH, SDAGE...).

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Maillage territorial	Organiser le territoire à partir de trois pôles urbains	Axe 1 Section 1	« Le territoire de Sèvremoine a identifié dans son fonctionnement une logique de quartier au nombre de trois. Deux de ces quartiers recouvrent tout à fait les aires d'influences directes de chacun des deux pôles identifiés par le SCoT. Pour le dernier quartier, l'émergence à terme d'un troisième pôle tend à relever d'une logique de proximité qui lui est propre et qui organise, par certains aspects, une forme de transition avec le Nord Vendée. Les trois cas de figure de ces trois pôles sont les suivantes : • Saint-Macaire – Saint-André, défini comme pôle principal du SCoT • Saint-Germain – Montfaucon-Montigné, défini comme pôle secondaire du SCoT • Torfou – Le Longeron, identifié comme pôle secondaire en préfiguration ».
Démographie et logements (1/2)	Se développer en privilégiant les flux résidentiels dans les trois pôles urbains pour optimiser les ressources quantitatives et qualitatifs en équipements et services à la population, et pour préserver la consommation de ressources naturelles, notamment foncières	Axe 2 Section 1	« L'objectif du SCoT de localiser 80% des flux résidentiels dans les pôles urbains prend son sens et il est globalement rempli pour les pôles de Saint-Macaire – Saint-André et Montfaucon-Montigné – Saint-Germain. L'inscription d'un 3 ^e pôle avec Le Longeron-Torfou vient renforcer cette volonté d'affirmer l'armature urbaine, au point d'orienter les flux résidentiels à près de 90% dans les pôles urbains ».
	Accueillir de nouveaux habitants et envisager des objectifs de production de logements en conséquence	Axe 2 Section 1	Population : 1,4% par an sur la période 2015-2025 et +1,5% par an sur la période 2015-2030 (avec déclinaison par typologies de communes). 29 534 habitants d'ici 2025 et 31 910 habitants d'ici 2030
		Axe 2 Section 2	« Un objectif moyen de 209 logements/an à l'horizon de la prochaine décennie, soit un peu moins de 2100 logements dans le cadre du PLU'S ; Un objectif moyen de 219 logements/an à l'horizon 15 ans, compte-tenu de l'amplification des flux à moyen-long terme au regard de l'augmentation importante du nombre d'habitants. »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Démographie et logements (2/2)	Diversifier progressivement le parc de logements entre une offre de terrains dans une gamme de prix permettant l'accès social à la propriété pour les ménages avec jeunes enfants, une offre locative de petite et moyenne taille, une offre de logements pour les personnes âgées, une offre pour les besoins spécifiques (jeunes en formation, gens du voyage...)	Axe 2 Section 2	« Inscrire Sèvremoine dans un modèle durable de développement résidentiel de territoire de flux et d'interfaces : les objectifs qualitatifs pour l'habitat ». « Objectif de production de logements sociaux de 10% à 15% de la construction neuve, en concentrant au moins 80% de ces logements dans les pôles. »
	Mobiliser en priorité les bourgs, centres et espaces urbanisés au travers du renouvellement du tissu existant, de la densification appropriée des espaces, de la mutualisation des espaces publics et communs de qualité (stationnement, espaces de loisirs...)	Axe 2 Section 2	« La mobilisation en priorité des bourgs, centres et espaces urbanisés est incontournable : • Favoriser prioritairement la construction au sein du tissu existant et le renouvellement urbain • Permettre une densification appropriée des espaces, en utilisant au mieux les opportunités offertes dans le tissu urbain • Réaliser des programmes de logements sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire ou regroupés, ou individuels avec parcelles privatives réduites • A l'échelle du territoire, au moins 30% des constructions se feront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ».
Dynamique économique	Valoriser la contribution des infrastructures économiques aux dynamiques urbaines et à la qualité visible des villes et bourgs du territoire pour maintenir la bonne capacité de Sèvremoine à s'inscrire dans les flux économiques liés à l'axe de la RN249	Axe 3 Section 1	« Sèvremoine, en coopération avec Mauges Communauté compétente en matière de développement économique et avec l'échelon régional, entend porter les valeurs de son esprit entrepreneurial partagé avec le Choletais et le Nord Vendée, afin d'affirmer son positionnement favorable aux dynamiques économiques endogènes de création d'entreprises et d'innovation, tout autant que de sa capacité à apporter des conditions adéquates à l'arrivée d'entreprises ».
	S'inscrire dans les contraintes de gestion du foncier économique posées par le SCoT de Mauges Communauté	Axe 3 Section 1	« La stratégie de développement nécessite de s'inscrire dans les contraintes de gestion du foncier économique posées par le SCoT, à savoir : une enveloppe de consommation globale de 80ha sur 20 ans ».
	Développer une offre diversifiée correspondant aux spécificités du bassin économique choletais et de son tissu d'entreprises, notamment sur le pôle de Torfou – Le Longeron en lien avec le site de la Colonne	Axe 3 Section 1	« améliorer les interactions du tissu d'entreprises productives tertiaires et industrielles »
Agriculture (1/2)	Préserver le potentiel économique	Axe 3 Section 2	• « Valoriser un terroir reconnu de qualité (viticulture, élevage, culture...) • Protéger les terres, principal outil de travail, par un zonage adapté ; • Gérer les risques de conflits d'usage à terme, notamment aux abords des espaces déjà urbanisés, ce qui pourra conduire à identifier des terres agricoles non constructibles y compris pour l'activité agricole ; • Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (cf. Axe 3) ; • Encadrer la constructibilité en campagne pour les non-exploitants, ou « tiers » (cf. Axe 5) ; • S'accorder sur une valorisation du sol et du sous-sol »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Agriculture (2/2)	Rendre possible la diversification	Axe 1 Section 2 Axe 3 Section 2	« Favoriser le développement des circuits courts comme support de valorisation et d'animation du rôle de l'agriculture et de la viticulture dans les facteurs d'attractivité résidentielle et touristique de Sèvremoine, avec notamment le potentiel sur Tillières en lien avec la restructuration de son centre-bourg, ainsi que sur le site de La Colonne au regard de la qualité des flux porté par l'attrait touristique et la gare ». « soit de manière générique dans l'espace rural, soit de manière ciblée : • Développement de circuits courts, vente directe « à la ferme » ; • Bâtiments de transformation : découpe, produits laitiers, fours à pain, fournils... • Hébergement touristique (cf. Axe 4) et de loisirs : gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, hébergement atypique... • Développement de projet(s) de méthanisation (en lien avec une agriculture notamment basée sur l'élevage) ; • Etc. »
Équipements	Rechercher une cohésion d'ensemble des politiques (entre commune nouvelle et agglomération, avec les territoires voisins et les collectivités départementale et régionale) de l'accès aux services à l'échelle de la commune nouvelle	Axe 1 Section 2	« Terre marquée par une culture ancienne et très profonde d'inscription de l'individu dans un maillage humain et social serré, Sèvremoine entend simultanément conserver et transmettre cette culture d'engagement commun, fédératrice de tous les habitants. A cet égard, le territoire veillera à ce que les évolutions qu'il entend conduire, notamment dans le cadre du développement de ses principaux pôles urbains, continuent à favoriser l'épanouissement d'un tissu social de proximité, organisé et solidaire, notamment autour de son maillage associatif, et fait de responsabilité et de maîtrise de leur destin par ses habitants »
	Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) : anticiper les besoins	Axe 5 Section 3	« l'adaptation des capacités de traitement des eaux usées aux objectifs envisagés est incontournable. Dans cette perspective, Sèvremoine a engagé des études en vue de l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement « Eaux Usées »
	Accompagner les démarches favorables à l'offre de prévention et à la prise en charge des personnes handicapées.	Axe 1 Section 2	« Conforter les structures d'hébergements dédiées, à commencer par le foyer de vie de La Ferme des Mauges à Roussay. »
Commerce	Stimuler le commerce, levier majeur de la préservation et de la promotion des dynamiques des bourgs et villes du territoire	Axe 1 Section 2	« Inscrire l'accompagnement des flux commerciaux comme l'un des axes d'intervention sur l'aménagement et l'animation des centres-bourgs »
Mobilités et accessibilité	Organiser les mobilités pour répondre aux spécificités du territoire et à la diversité des modes de vie	Axe 1 Section 2	« Réconcilier la proximité et le développement de pôles urbains forts, et pour concilier le développement en environnement rural et les transports collectifs, ces derniers étant entendus comme une alternative entre l'autosolisme et l'offre en transport massifié ».
		Axe 1 Section 2	« Renforcement du rôle de la gare à La Colonne (rénovation de la section Cholet-Clisson de la ligne ferroviaire Cholet-Nantes, augmentation des dessertes et repositionnement de la desserte de la gare de Torfou-Le Longeron-Tiffauges) articulée à une liaison douce Torfou-Le Longeron et vers Tiffauges. »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Tourisme et patrimoine	Développer une dynamique touristique en s'appuyant sur un ensemble de thèmes d'animation touristiques et patrimoniaux, qui présentent un caractère fédérateur localement et avec l'extérieur	Axe 4 Sections 1 et 2	« L'inscription du territoire dans Mauges Communauté contribue à consolider les liens avec les territoires voisins, et ainsi à en faire un acteur touristique. La mise en œuvre de cette forte dynamique d'animation touristique, patrimoniale et historique se réalise en collaboration avec le réseau associatif. L'inscription du territoire dans ces flux touristiques génère des activités économiques, au-delà des sites identifiés, pour lesquelles des conditions d'aménagement nécessitent un accompagnement au titre des capacités d'hébergement, de la signalétique, des mobilités, des aires de stationnement dont le covoiturage et les aires de camping-cars ... »
Sols / sous-sols (1/2)	Préserver et pérenniser l'activité agricole et viticole	Axe 1 Section 2 & Axe 3 Section 2	<i>Cf. Thématique « Agriculture »</i>
	Préserver et pérenniser l'activité agricole et viticole / encadrer de manière stricte la constructibilité en campagne	Axe 5 Section 2	« Pour les communes déléguées qui comprennent des villages secondaires, le développement éventuel de ceux-ci reste envisageable dès lors qu'ils constituent bien une centralité secondaire. Ce développement concerne prioritairement le comblement des dents creuses. Sont notamment concernés La Guiltière et La Poterie à Tillières. La mobilisation du potentiel des villages secondaires de La Guiltière et La Poterie vise essentiellement à permettre une meilleure préservation des terres viticoles aux abords du bourg de Tillières. »
		Axe 5 Section 2	« Dans le principe, les hameaux ne sont pas destinés à être développés. Toutefois, la recherche d'une optimisation des espaces définitivement perdus pour l'agriculture et d'une diversification de l'offre en logements pourra conduire, à titre exceptionnel, à identifier des hameaux au sein desquels le comblement des dents creuses sera permis. Sur La Colonne/Le Censivier, il s'agit de s'intégrer dans le cadre du projet global envisagé sur ce secteur bénéficiant de la gare, en recherchant une inscription paysagère soignée afin de préserver la cohérence avec la valorisation de l'ensemble des espaces historiques, touristiques et patrimoniaux compris dans le triangle Torfou – Tiffauges – Le Longeron. »
		Axe 5 Section 2	« En-dehors de ces deux cas de figure, la réalisation de constructions neuves à usage de logements sera proscrite en campagne (logements de fonction agricoles non concernés ici). »
		Axe 5 Section 2	« concernant les possibilités d'évolution de l'existant : il pourra être envisagé de cibler certaines activités préexistantes isolées en campagne afin d'identifier, à titre exceptionnel, les projets de développement pouvant exister. »
		Axe 5 Section 2	« concernant les possibilités d'évolution de l'existant : [...] Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés pourra être autorisé [...]. Les bâtiments pouvant prétendre au changement de destination seront sélectionnés à l'appui d'un panel de critères objectifs »
		Axe 5 Section 2	« Pour les habitations existantes, l'extension et la réalisation d'annexes s'inscriront dans une logique de constructibilité limitée : impacts sur l'agriculture (proximité de bâtiments agricoles, surfaces d'exploitation, épandage...) [...] »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Sols / sous-sols (2/2)	Préserver et pérenniser l'activité agricole et viticole / encadrer de manière stricte la constructibilité en campagne (suite)	Axe 5 Section 2	« La valorisation du sol et du sous-sol sera envisageable. Dans tous les cas, les projets de carrière (confortation/extension de l'existant, voire ouverture éventuelle de nouvelles carrières) seront soumis à une analyse fine des impacts sur l'agriculture et devront veiller à ne pas compromettre les projets d'urbanisation future, notamment au niveau des pôles. Ces projets devront nécessairement s'inscrire dans des plans de gestion intégrant l'interface avec le milieu naturel. »
	S'inscrire dans une logique volontaire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Axe 2 Section 2	« Favoriser prioritairement la construction au sein du tissu existant et le renouvellement urbain. » « Permettre une densification appropriée des espaces, en utilisant au mieux les opportunités offertes dans le tissu urbain. » « A l'échelle du territoire, au moins 30% des constructions se feront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. »
		Axe 2 Section 2	« il s'agira de dépasser les objectifs minimum posés par le SCOT, en matière de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations programmées en-dehors de l'enveloppe urbaine » « Dans la mesure du possible, les différents groupes de communes entameront une marche vers les densités recommandées par le SCOT »
		Axe 2 Section 2	« la consommation d'espace à destination principale d'habitat sera clairement maîtrisée, de l'ordre de 6 à 7 hectares par an sur la prochaine décennie »
		Axe 2 Section 2	« là où le SCOT fixe une enveloppe maximale de 90 hectares pour les opérations d'extension à destination d'habitat et d'équipements, Sèvremoine envisage une consommation d'espace maximale de l'ordre de 80 hectares »
		Axe 2 Section 2	« Réaliser des programmes de logements sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire ou regroupés, ou individuels avec parcelles privatives réduites. »
Milieux naturels & biodiversité	Faire converger les usages de la Trame verte et bleue autour d'une préservation des équilibres et d'une mise en valeur des richesses des milieux naturels et des paysages	Axe 5 Section 1	« Plusieurs sites d'habitats naturels « réservoirs » d'intérêt sont identifiés (dont certains au titre des Espaces Naturels Sensibles) : les Argilières de la Roussière, l'Etang du Pavillon (Commune déléguée du Longeron), l'Etang de la Thévinère (sur Gesté, en limite de la Commune déléguée de La Renaudière), les Bois de Fortunettes et des Bourdaines (Communes déléguées de Saint-Germain et La Renaudière)... Une partie de ces sites sont considérés comme coeurs de biodiversité « annexes » au sens du SCOT du Pays des Mauges. Sachant qu'aucun cœur de biodiversité « majeur » n'est localisé sur Sèvremoine, ces sites présentent un enjeu de préservation particulier. »
	Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée au regard des enjeux	Axe 5 Section 1	« Les vallées de la Sèvre et de la Moine (coeurs de biodiversité « annexes » au sens du SCOT) constituent des continuums structurants (à l'échelle de Sèvremoine), auxquels sont connectés le réseau hydrographique secondaire et la grande majorité des zones humides. »
		Axe 5 Section 1	« La trame bocagère (composée de haies et de boisements) favorise les continuités écologiques terrestres » « Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] rôle sur le plan de la biodiversité (déplacement d'espèces, nidification...) »
		Axe 5 Section 1	« prise en compte des zones humides en vue de leur protection (en lien avec les orientations du SAGE »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Cycle de l'eau	Protéger la ressource en eau potable	Axe 5 Section 1	« prise en compte des zones humides en vue de leur protection (en lien avec les orientations du SAGE »
		Axe 5 Section 1	« prise en compte du périmètre de protection de captage AEP sur Le Longeron »
	Prendre en compte les enjeux de traitement des eaux usées	Axe 5 Section 3	« Des risques de pollution des eaux induits par le développement urbain : à ce titre, l'adaptation des capacités de traitement des eaux usées aux objectifs envisagés est incontournable. Dans cette perspective, Sèvremoine a engagé des études en vue de l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement « Eaux Usées » et « Pluvial » »
	Améliorer la gestion des eaux pluviales	Axe 5 Section 1	« Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] sur le plan hydraulique : régulation des eaux pluviales (stockage – infiltration) »
		Axe 5 Section 3	« Sèvremoine a engagé des études en vue de l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement « Eaux Pluvial » »
Paysages & patrimoine	Promouvoir la nature au sein du tissu urbain	Axe 5 Section 1	« Favoriser une pénétration des trames naturelles au sein des bourgs et des tissus bâtis »
	Soigner la relation des tissus urbains à leur environnement immédiat	Axe 5 Section 1	« organiser les greffes paysagères et environnementales entre les opérations d'aménagement et les espaces naturels et agricoles »
	Valoriser le patrimoine bâti des bourgs, au regard d'enjeux forts au sein de chacun des 3 pôles, notamment en lien avec les atouts touristiques	Axe 4 Section 2	« Saint-André, dans une logique de valorisation de l'héritage industriel porté par le Musée des Métiers de la Chaussure et les ressources patrimoniales existantes dans le tissu urbain. » « Montfaucon-Montigné, autour de la qualité patrimoniale du cœur de Montfaucon et de la démarche volontaire engagée avec l'AVAP mettant ainsi en scène divers éléments (motte médiévale, chapelle Saint-Jean, moulins à vent...) supports d'une animation touristique et culturelle qui bénéficie de l'interface avec Clisson et le Vignoble Nantais, où Saint-Crespin participe à cette relation particulière grâce à la présence de la Maison du mineur et des énergies. » « Torfou – Le Longeron, où la valorisation patrimoniale et touristique de l'ensemble s'organise autour de La Colonne, du château du Couboureau et de la vallée de la Sèvre, avec une mise en relation des sites au travers d'une politique de réhabilitation et d'interprétation du bâti ancien, notamment du bourg du Longeron et des ressources historiques (châteaux de la Gimonière et de la Fribaudière, Pierre Tournisse...). »
	Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)	Axe 5 Section 2	« Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés pourra être autorisé [...]. Les bâtiments pouvant prétendre au changement de destination seront sélectionnés à l'appui d'un panel de critères objectifs : [...] qualité patrimoniale (bâti en majorité en pierre) »
	Limitier le mitage en campagne	Axe 5 Section 2	<i>Cf. Thématique « Sols/sous-sols » concernant l'encadrement de la constructibilité en campagne</i>

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Qualité de l'air	Maintenir les puits de carbone	Axe 5 Section 1	« Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] sur Sèvremoine, le bocage est le principal puits de carbone au niveau local »
	Développer les continuités douces : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien	/	<i>Cf. Thématique « Mobilités et accessibilité »</i>
Energie	Valoriser le potentiel énergétique du territoire	Axe 5 Section 1	« Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] sur le plan énergétique : la constitution d'une filière locale bois-énergie pourrait être intéressante »
		Axe 5 Section 2	« le développement de projet(s) de méthanisation en lien avec l'activité agricole (cf. Axe 3),
		Axe 5 Section 2	« valorisation du potentiel énergétique [...] Sur le plan éolien y compris dans l'espace agricole (en l'absence d'enjeux paysagers spécifiques et en étant attentif aux enjeux de biodiversité dans un environnement bocager) »
		Axe 5 Section 2	« valorisation du potentiel énergétique [...] Sur le plan solaire/photovoltaïque. La seule exception restrictive porte sur les installations au sol au sein de l'espace rural : elles y seront interdites, sauf dans le cas de friches d'activités (industrie...) pour lesquelles le retour à l'agriculture est clairement compromis »
Déchets	S'inscrire dans la politique globale de Mauges Communauté en matière de gestion durable des déchets	Axe 5 Section 3	« Mauges Communauté a mené une étude relative au repositionnement des déchetteries à l'échelle intercommunale. Sur Sèvremoine, la question de la mise aux normes des déchetteries amène une réflexion de localisation de nouvelles déchetteries. »
	Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte	/	<i>Thématique traitée sans être explicitement évoquée : à travers les objectifs déclinés en matière d'organisation autour des pôles, de confortation des bourgs (urbanisation en continuité de l'existant), de lutte contre l'étalement urbain</i>
Risques naturels et technologiques	Prendre en compte les risques naturels (en particulier le PPRI) et les risques technologiques (en particulier le PPRT)	Axe 5 Section 3	« Les risques naturels seront pris en compte : risque d'inondation, au niveau de la Moine (notamment sur Montfaucon-Montigné et Saint-Crespin-sur-Moine) comme au niveau de la Sèvre (Torfou et Le Longeron) »
		Axe 5 Section 3	« Risque d'effondrement de cavités souterraines (notamment sur Saint-Crespin-sur-Moine) »
		Axe 5 Section 3	« Risque radon, en lien avec le substrat granitique (ainsi que l'activité minière), qu'il conviendra de prendre en compte dans la mesure du possible. »
		Axe 5 Section 3	« Les impacts (potentiels ou avérés) liés aux activités anthropiques feront l'objet d'une attention toute particulière. [...] : établissements sources de nuisances ou de dangers (site SEVESO à Saint-Crespin, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...) »
		Axe 5 Section 3	« il conviendra d'évaluer les enjeux, notamment en termes de risques pour la santé et de dépollution, dans le cadre de projets visant la mobilisation de ces espaces pour des opérations de renouvellement urbain »
Nuisances	Prendre en compte les nuisances	Axe 5 Section 3	« La RN249 et le réseau routier départemental (RD63, RD91...) présentent à la fois des nuisances sonores et un risque « Transport de Matières Dangereuses » : la gestion de ces problématiques sera envisagée par des moyens adaptés (maîtrise de l'urbanisation aux abords de ces axes en particulier en limitant l'urbanisation linéaire, gestion des accès sur les routes départementales...). »

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de l'urbanisation ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) et des « recommandations » (de portée informative ou pédagogique).

Les dispositions relatives aux OAP « sectorielles » sont prescriptives, tandis que les dispositions liées aux OAP « thématiques » correspondent à des recommandations.

Dans une logique de **lisibilité**, le Préambule des OAP présente des définitions-clés pour certains des termes utilisés dans les OAP « sectorielles ».

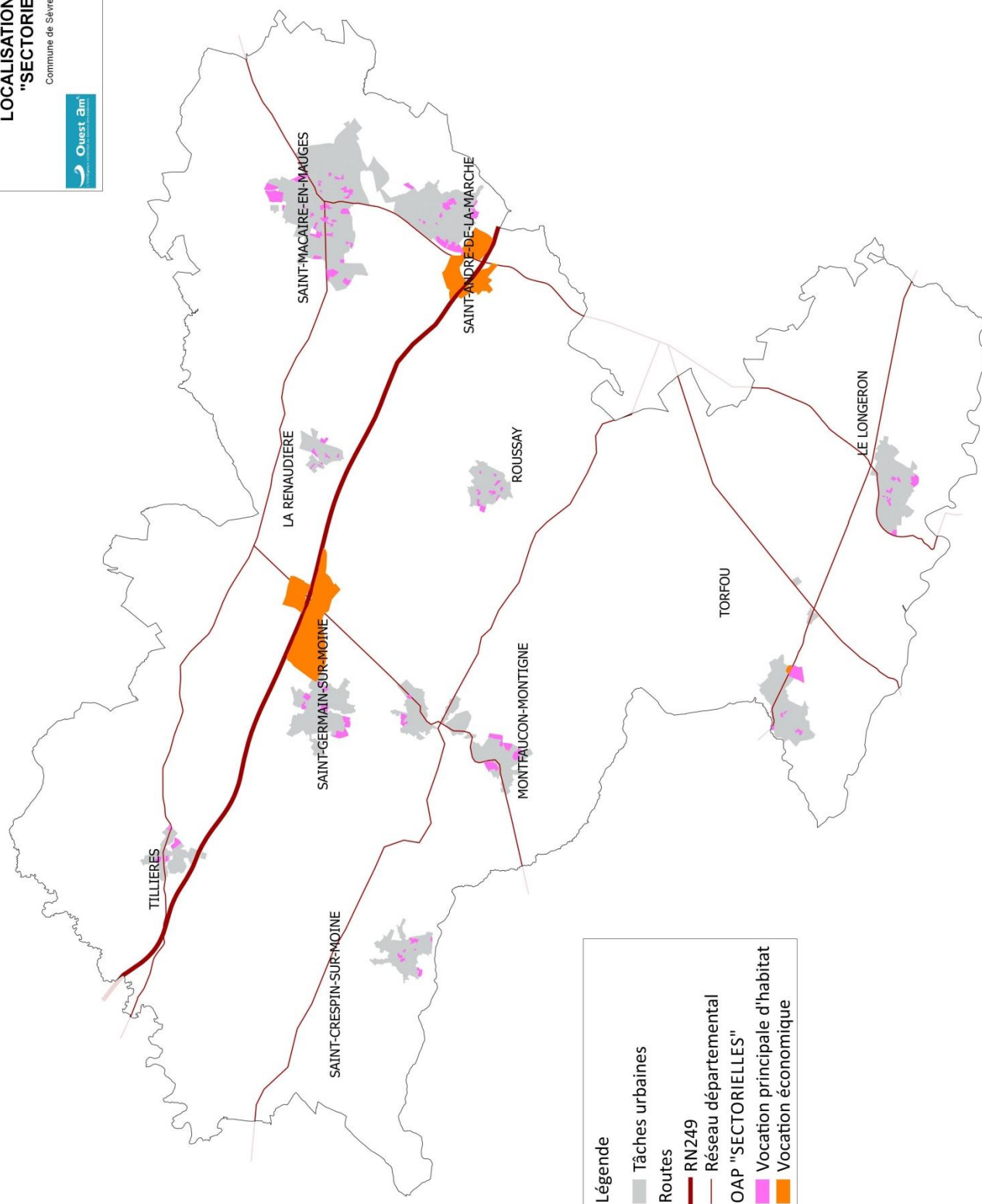
Au total, **94 sites font l'objet d'OAP « sectorielles »** : 89 sites à vocation principale d'habitat et 5 sites à vocation d'activités économiques (cf. carte de localisation ci-après).

Commune historique	Nombre d'OAP « sectorielles » habitat	Nombre d'OAP « sectorielles » activités
Saint-Macaire-en-Mauges	26	0
Sur Saint-André-de-la-Marche	10	2
Saint-Germain-sur-Moine	10	2
Montfaucon-Montigné	4	0
Le Longeron	7	0
Torfou	5	1
Tillières	4	0
Saint-Crespin-sur-Moine	7	0
La Renaudière	7	0
Roussay	9	0
Total	89	5

Certaines OAP « sectorielles » sont allégées, en ne présentant que des objectifs de densité et un nombre de logement indicatif. Il s'agit essentiellement d'OAP localisées en zone 2AU, l'ouverture à l'urbanisation pouvant alors intégrer un renforcement des principes d'OAP. Les OAP concernées sont localisées à Saint-Macaire-en-Mauges (OAP rue Jean Carmet, OAP Allée des Loriots), Saint-André-de-la-Marche (OAP Boulevard du Poitou), Saint-Germain-sur-Moine (OAP rue des Iris, OAP Chemin de la Lorette, OAP La Choletaise, OAP rue des Aulneaux), Le Longeron (OAP rue de la Chapelle, OAP rue Toucharette), Tillières (OAP rue des Saules) et Saint-Crespin-sur-Moine (OAP boulevard du Soleil Levant).

Concernant les OAP « thématiques », 4 objets peuvent être distingués :

- Préserver la fonctionnalité du bocage ;
- La dynamisation de l'économie ;
- Recommandations relatives aux conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ;
- Prise en compte du risque lié au radon.



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain ;
- Recherche d'une diversification de l'offre en logements ;
- Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités ;
- Structuration des entrées d'agglomération ;
- Insertion des futures opérations dans l'environnement et le paysage, prise en compte des enjeux patrimoniaux ;
- Préservation de la fonctionnalité du bocage ;
- Prise en compte des risques et nuisances.

4.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUh / 2AUh), ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : sites de densification, sites de renouvellement urbain, sites d'extension.

Les sites à vocation économique correspondent aux parcs structurants (Val de Moine et l'Actipôle) sont également concernés.

4.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

4.1.1.1 A travers les objectifs de densité

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en nombre indicatif de logements à produire et en densité minimale à respecter. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur à l'échelle de Sèvremoine, c'est-à-dire en fonction de sa commune historique (en lien avec les objectifs de densité à géométrie variable selon la typologie des différentes communes au sens du SCOT : pôle structurant, pôle intermédiaire, commune de proximité) ;
- De la localisation du secteur à l'échelle de la commune historique : les densités sont globalement plus élevées dans les cœurs de bourg ou d'agglomération ou sur des secteurs particulièrement stratégiques (exemple : en frange sud-ouest de Saint-André-de-la-Marche, où il s'agit de marquer l'entrée du pôle Saint-Macaire/Saint-André – OAP Beausoleil avec une densité de 37 logements/ha) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée.

Les objectifs de densité varient entre 15 et 109 logements/hectare minimum. Plus précisément :

- Ils varient entre **17 et 109 logements/hectare minimum sur le pôle structurant Saint-Macaire/Saint-André**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 24.3 logements/ha à l'échelle de Saint-Macaire si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 25.0 logements/ha à l'échelle de Saint-André si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **22.8 logements/ha à l'échelle du pôle** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.
- Ils varient entre **17 et 28.5 logements/hectare minimum sur le pôle secondaire Saint-Germain/Montfaucon-Montigné**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 21.4 logements/ha à l'échelle de Saint-Germain si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 18.5 logements/ha à l'échelle de Montfaucon-Montigné si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **20.3 logements/ha à l'échelle du pôle** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.
- Ils varient entre **16 et 31 logements/hectare minimum sur le pôle secondaire Le Longeron/Tor fou**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 18.2 logements/ha à l'échelle du Longeron si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 18.5 logements/ha à l'échelle de Tor fou si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **18.4 logements/ha à l'échelle du pôle** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.
- Ils varient entre **12 et 25 logements/hectare minimum sur des communes de proximité**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 15.7 logements/ha à l'échelle de Tillières si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 17.8 logements/ha à l'échelle de Saint-Crespin-sur-Moine si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 17.4 logements/ha à l'échelle de La Renaudière si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 16.6 logements/ha à l'échelle de Roussay si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **17.0 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des communes de proximité** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.

4.1.1.2 A travers le phasage à l'échelle des opérations

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase ;**
- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases ;**
- **Optimisation progressive du site (les principes à respecter étant alors précisés).**

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage...) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire. La souplesse de mise en œuvre prévue par le troisième cas de figure vise à prendre en compte les particularités de certains sites, notamment lorsque les enjeux d'organisation du site sont moins compte-tenu de sa configuration (tout en garantissant leur optimisation).

Plusieurs modalités peuvent être affectées à un même site, afin de renforcer la faisabilité de la densification.

4.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font l'objet d'un **phasage dans le temps** :

- De manière systématique pour les sites localisés en extension de l'enveloppe urbaine ;
- De manière adaptée pour les sites localisés au sein de l'enveloppe urbaine : ainsi, les sites présentant un objectif inférieur à 10 logements ne font généralement pas l'objet d'une disposition spécifique en matière de programmation dans le temps.

Pour les sites concernés par un phasage dans le temps, trois cas de figure sont identifiés :

- Court terme (0-4 ans)
- Moyen terme (3-7 ans)
- Long terme (6-10 ans)

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

Complémentairement, il convient de relever que les principes de phasage à l'échelle des opérations (cf. point 4.1.1.2 ci-avant) entrent en résonnance avec le phasage global des opérations dans le temps.

4.1.3 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A TRAVERS LA REDUCTION DES MARGES DE REcul (VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET VOCATION ECONOMIQUE)

La RN249 présente des marges de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour l'ensemble des constructions et installations (hors espaces urbanisés), en vertu de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Au titre du même article, la RD949 présente des marges de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie pour l'ensemble des constructions et installations (hors espaces urbanisés).

Dans une logique de **maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, et afin de **limiter les impacts sur l'agriculture et de participer à la structuration des paysages**, des études « entrée de ville » (ou « Loi Barnier ») ont été menées pour réduire ces marges de recul, en vertu de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme. Ces études portent sur les critères fixés par le Code de l'Urbanisme : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages. Elles figurent en Annexes du Rapport de présentation (cf. *Pièces 2.9*). Les conclusions de ces études sont reprises dans les différentes pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, OAP), permettant de réduire ces marges de recul.

En corrélation avec le zonage et le règlement écrit, les OAP « sectorielles » à vocation économique **fixent des principes permettant de réduire les marges de recul vis-à-vis de la RN249 (Val de Moine et Actipôle) et vis-à-vis de la RD949 (en entrée est de Torfou, côté nord)**. Ainsi :

- Des principes d'épannelage des constructions en fonction de leur recul par rapport à l'axe de la RN249 sont fixés : 10 m maximum entre 50 et 70 m de recul, 15 m maximum entre 70 et 100 m ;
- La marge de recul est réduite de 30 m à 10 m sur Torfou, au niveau de la parcelle localisée en entrée de ville (côté nord), sachant que la hauteur maximale est alors limitée à 6 m (logique d'insertion paysagère, d'autant plus en vis-à-vis d'une opération future à vocation d'habitat au sud de la RD949).

Cette réduction des marges de recul permet d'**optimiser un foncier qui serait perdu dans le cas contraire**, tout en tenant compte des enjeux liés à la qualité des paysages, à la sécurité, aux nuisances, à la qualité de l'urbanisme et à la qualité architecturale : les OAP permettent de traduire les principes issus des études Loi Barnier sur ces secteurs, et contribuent ainsi à la maîtrise de la consommation d'espace.

4.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

4.2.1 DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES

Sur chaque site d'OAP, les formes urbaines attendues sont précisées :

- Secteur d'habitat diversifié à dominante collectif ;
- Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif ;
- Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ;
- Secteur avec mixité de programmes.

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

4.2.2 DIVERSIFICATION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

En fonction des besoins à échéance du PLU'S et de la répartition envisagée à l'échelle de Sèvremoine, **les OAP fixent des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur les communes historiques.**

A l'échelle des communes historiques, ces objectifs sont répartis sur les sites d'OAP en tenant compte :

- De la localisation de ces sites par rapport aux services, aux commerces, aux équipements (en visant au maximum la proximité) ;
- Du nombre de logements envisagés sur le site ;
- Des objectifs de densité fixés pour le site ;
- Des formes urbaines envisagées pour le site ;
- De la capacité des bailleurs sociaux à intervenir (notamment, à hauteur d'environ 4 logements dans une opération pour les communes de proximité).

Dans une logique de souplesse lors de la mise en œuvre des opérations (afin de tenir compte de la capacité réelle des bailleurs au stade opérationnel), les OAP précisent qu'*« A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés) »*. Dans la même logique, les OAP précisent également qu'*« En fonction des opportunités, des besoins, de la faisabilité économique et opérationnelle..., la répartition envisagée pourra être amenée à évoluer (idéalement à l'échelle de chaque Commune déléguée prise individuellement,*

voire à l'échelle de la Commune nouvelle de Sèvremoine), l'objectif étant la réalisation d'environ 300 logements locatifs sociaux sur le terme du PLU. ».

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

4.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne cinq axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'activités** (Val de Moine et l'Actipôle).
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité.** Cette démarche se traduit dans les OAP par :
 - **L'identification de carrefours à requalifier** afin de connecter certains secteurs avec les voies existantes : c'est par exemple le cas sur l'OAP Le Pré aux Sources à Torfou, actuellement localisée hors agglomération, pour laquelle une réflexion de sécurisation doit être menée.
 - **L'identification de voies à requalifier** : c'est par exemple le cas sur l'OAP La Cerclaie-Beausoleil à Saint-André, où la requalification de la rue de la Cerclaie (actuellement connectée à la RD91) devra impérativement être traitée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce site.
 - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes.
 - **L'interdiction de création d'accès direct entre le réseau existant et le site pour les futurs lots** : c'est par exemple le cas sur l'OAP Les Lilas à Saint-Macaire, en entrée de ville nord, où il s'agit d'éviter la multiplication des accès sur la rue Gambetta. Dans ce cas de figure, les parcelles devront donc nécessairement trouver leurs accès depuis les voies de desserte interne de l'opération.
- **L'identification d'espaces pour le stationnement au sein de certaines opérations** (identification de principe) ; c'est par exemple le cas sur l'OAP Barbeau à Saint-Macaire.
- **Le renforcement des continuités douces**, en particulier par l'identification de liaisons douces à créer pour **favoriser les perméabilités au sein du tissu urbain** :
 - Connecter les futurs quartiers aux services, commerces et équipements, et ainsi **favoriser la vitalité des cœurs urbains** ;
 - Viser une **mobilité inter-quartiers**.

4.4 STRUCTURER LES ENTREES D'AGGLOMERATION

Plusieurs OAP portent un principe de structuration des entrées d'agglomération, que ce soit sur un plan paysager ou pour des motifs de sécurité. C'est par exemple le cas de :

- L'OAP La Moine, à Roussay, où il est prévu de marquer l'entrée d'agglomération par la combinaison de deux principes clés : un principe de façade urbaine et des typologies d'habitat à dominante individuel ou collectif ;
- L'OAP Le Pré aux Sources à Torfou : là aussi, un principe de façade urbaine et la création de liaisons douces le long de la RD949 contribueront à structurer l'entrée de ville.

4.5 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Des **cônes de vue à préserver vers des éléments patrimoniaux ou les paysages environnants**. Par exemple au niveau de l'OAP du Souvenir à Saint-Macaire (vers le cœur de ville), au niveau de l'OAP Bon-Secours à Saint-Germain (vers la chapelle), ou encore au niveau de l'OAP Le Coteau des Prairies au Longeron (préserver des vues vers le paysage environnant et notamment Les coteaux de la Sèvre) ;
- Des principes de **continuité paysagère**, par exemple sur l'OAP Roi René à Saint-Macaire, vers le cœur de ville) ;
- Des **haies** à préserver, des **espaces boisés** à préserver ou conforter, des **arbres isolés** à protéger, pour **des motifs paysagers et/ou écologiques** ;
- Une **zone humide à prendre en compte lors de la phase opérationnelle** (OAP L'Arceau à Montfaucon-Montigné), sachant que cette zone humide est par ailleurs protégées à travers le règlement graphique ;
- Des **éléments patrimoniaux** ou des **bâti à préserver**, ou encore des **murs à préserver** localisés au sein des sites d'OAP, **pour des motifs historiques et/ou patrimoniaux**. C'est par exemple le cas sur l'OAP La Périnière et sur l'OAP Les Bauches, au Longeron.

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Des principes de **façades urbaines**, afin de **structurer les paysages urbains, notamment le long des voies et emprises publiques**. Ces principes sont notamment développés sur des OAP localisées en cœur de bourg (et donc au contact d'un tissu urbain structuré), ou encore sur des OAP localisées en entrée d'agglomération ;
- Des **espaces publics** visant à **structurer les opérations**, par exemple sur l'OAP Les 4 Vents à Saint-Crespin, sur les arrières de l'église ;
- Des **espaces végétalisés à préserver ou à conforter**, par exemple sur l'OAP du Dolmen et l'OAP Riverette (à La Renaudière), pour une **mise en recul vis-à-vis du cours d'eau** (motifs écologique et paysager) ;

- Des sites d'activités de plein air, ou encore des espaces végétalisés à préserver ou à conforter. A cet égard, l'OAP Les Grands Jardins, à Montfaucon-Montigné, met en avant le rôle de d'écrin que peuvent jouer de tels espaces autour des moulins (qui constituent un intérêt patrimonial).

4.6 PRESERVER LA FONCTIONNALITE DU BOCAGE

Une OAP « thématique » vise la préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :

- Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée) ;
- Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie**).

4.7 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Au niveau des OAP « sectorielles », **l'attention des porteurs de projet est attirée sur les sites qui pourraient présenter un enjeu en termes de pollution des sols** ; cette mention vise tout particulièrement les nombreux sites de renouvellement urbain sur des friches économiques (OAP Barbeau à Saint-Macaire, OAP des Bottiers à Saint-Germain...). Il est ainsi précisé que :

« Les porteurs de projet devront intégrer, en fonction des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les enjeux éventuels de pollution des sols en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure. »

Toujours au niveau des OAP « sectorielles », concernant spécifiquement les activités économiques, les conclusions des études Loi Barnier sont prises en compte **en précisant les nouvelles marges de recul** vis-à-vis des axes que sont la RN249 (Val de Moine et Actipôle) et la RD949 (entrée est de Torfou) **et en affirmant les limitations de hauteur selon la marge de recul concernée**.

Enfin, une OAP « thématique » vient préciser **les enjeux globaux et locaux relatifs au radon**, ainsi que **les solutions techniques appropriées**.

5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

5.1 BILAN DES SUPERFICIES

NB : la comparaison du bilan des superficies a été établie sur la base des PLU des communes historiques, en regroupant autant que possible les différentes typologies de zones en fonction de leur nature. Des compilations ont cependant dû être effectuées « en masse », au regard de la diversité des zones dans les PLU des communes historiques.

NB2 : la marge d'erreur des zonages, entre les PLU historiques et le zonage du PLU'S, est de moins de 7 hectares, soit une marge d'erreur de l'ordre de 0.03% au regard de la superficie de Sèvremoine. Elle est probablement due à des problématiques de calages dans les PLU historiques (recouvrement de zones par exemple). Elle apparaît donc comme acceptable.

Zonage PLU historiques	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	1 265,19	ZONES URBAINES (U)	1 246,38	-18,81
Vocation principale d'habitat	930,95	Vocation principale d'habitat	892,05	-38,90
UA, UA2, Uap	193,39	Uaa	119,16	-26,05
		Uaai	2,42	
		Uab	45,76	
UB, Uba, Ubh, Ubp	701,10	Uba	316,02	23,61
		Ubb	407,85	
		Ubb1	0,80	
		Ubbi	0,04	
Uc	16,13	/	0,00	-16,13
UAv	7,57	/	0,00	-7,57
UBv	12,75	/	0,00	-12,75
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	77,15	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	88,19	11,04
/	0,00	Ud	1,51	1,51
UE	77,15	Ue	82,51	5,37
/	0,00	Ug	4,17	4,17
Vocation principale d'activités	257,10	Vocation principale d'activités	266,14	9,04
Uy, Uya, Uyb, Uyi	257,10	Uya1	5,83	9,04
		Uya2	171,35	
		Uya3	2,51	
		Uya4	29,49	
		Uyb	40,88	
		Uyc	16,08	

Zonage PLU historiques	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES A URBANISER (AU)	421,85	ZONES A URBANISER (AU)	174,93	-246,92
Vocation principale d'habitat	238,49	Vocation principale d'habitat	86,01	-152,48
1AU, 1AUb, 1AUbp, 1AUh	86,04	1AUha	36,64	-49,40
		1AUhb	9,95	9,95
2AU, 2AUb, 2AUbp, 2AUh, AU	152,45	2AUha	26,61	-125,84
		2AUhb	12,81	12,81
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	38,41	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	4,72	-33,69
1AUe, 1AUI, Aul	17,50	1AUe	4,72	-12,78
2AUe	12,88	/	0,00	-12,88
2AUI	8,03	/	0,00	-8,03
Vocation principale d'activités	144,96	Vocation principale d'activités	84,20	-60,76
1AUy, 1AUya, 1AUyc, 1AUyd, Auy	109,90	1AUya2	49,05	-60,85
		1AUyc	4,02	4,02
2AUy	35,06	2AUya2	28,43	-6,63
		2AUyb	2,70	2,70

Zonage PLU historiques	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES AGRICOLES (A)	16 188,80	ZONES AGRICOLES (A)	16 220,23	31,43
Zone agricole pérenne	15977,96	Zone agricole pérenne	15997,97	20,01
A	15 192,00	A	13 863,29	-1 328,71
Ab	17,78	/	0,00	-17,78
Af1	131,15	/	0,00	-131,15
Af2	149,92	/	0,00	-149,92
Ap	480,25	Ap	1 491,23	1 010,98
Av	6,88	Av	643,45	636,57
Vocation principale d'habitat	17,93	Vocation principale d'habitat	21,05	3,12
Ah	17,93	Aha	5,15	-12,78
		Ahb	15,90	15,90
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	0,00	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	1,25	1,25
/	0,00	AI1	0,84	0,84
/	0,00	AI2	0,41	0,41
Vocation principale d'activités	192,91	Vocation principale d'activités	199,96	7,05
Ac	60,81	Ac1	60,84	0,03
Ae	132,10	Ac2	125,22	-6,87
/	0,00	Ay1	3,92	3,92
/	0,00	Ay2	2,69	2,69
/	0,00	Ay3	0,17	0,17
/	0,00	Ay3i	0,16	0,16
/	0,00	Ay4	1,08	1,08
/	0,00	Ay5	0,47	0,47
/	0,00	Ay5i	0,48	0,48
/	0,00	Ay6	0,87	0,87
/	0,00	Ay7	3,51	3,51
/	0,00	Ay8	0,56	0,56

Zonage PLU historiques	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES NATURELLES (N)	3 631,62	ZONES NATURELLES (N)	3 859,22	227,60
Zone naturelle pérenne	3269,59	Zone naturelle pérenne	3757,20	487,61
N, Nd	3269,59	N	3001,35	487,61
		Ni	266,57	
		No	11,76	
		Np	370,45	
		Npi	107,07	
Vocation principale d'activités	112,05	Vocation principale d'activités	97,74	-14,30
Ng	60,00	Nc1	48,70	-11,29
Nc	52,05	Nc2	49,04	-3,01
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	0,00	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	4,28	4,28
/	0,00	NI1	1,01	1,01
/	0,00	NI2	0,26	0,26
/	0,00	NI3	1,13	1,13
/	0,00	NI4	0,45	0,45
/	0,00	NI5	0,86	0,86
/	0,00	NI5i	0,28	0,28
/	0,00	NI6	0,29	0,29
Divers	249,99	Divers	0,00	-249,99
Nch	10,53	/	0,00	-10,53
Ne	6,69	/	0,00	-6,69
Nf	20,44	/	0,00	-20,44
Nh	64,99	/	0,00	-64,99
Nh1	4,02	/	0,00	-4,02
Nh2	2,59	/	0,00	-2,59
Nhy	4,06	/	0,00	-4,06
Nj	1,00	/	0,00	-1,00
Nl	47,95	/	0,00	-47,95
Nla	32,79	/	0,00	-32,79
NIb	8,57	/	0,00	-8,57
NIId	22,99	/	0,00	-22,99
Nle	18,29	/	0,00	-18,29
Nm	2,90	/	0,00	-2,90
Nr	2,18	/	0,00	-2,18
TOTAL	21 507,47	TOTAL	21 500,76	-6,71

5.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DE ZONES

5.2.1 LES ZONES U

La zone urbaine « U » correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est composée de 6 types de secteurs :

- Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab),
- Ub (sous-secteurs Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1),
- Ud,
- Ue,
- Ug
- Uy décliné en trois secteurs : Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3 et Uya4), Uyb et Uyc.

De manière systématique, l'adjonction des indices « i » caractérise les secteurs compris dans le PPRI de la Moine, les secteurs concernés par le risque de rupture de barrage sur la Moine et les secteurs compris dans l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre.

5.2.1.1 Le secteur Ua et ses sous-secteurs, correspondant au tissu urbain ancien

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua comprend les sous-secteurs suivants:

- Un sous-secteur Uaa correspondant aux cœurs historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou ;
- Un sous-secteur Uaai correspondant aux parties du sous-secteur Uaa comprise dans le PPRI de la Moine (au niveau du Pont-de-Moine, sur la commune historique de Montfaucon-Montigné) ;
- Un sous-secteur Uab correspondant aux cœurs historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond aux cœurs urbains des communes historiques. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Au sein du secteur Ua, la distinction entre les sous-secteurs Uaa et Uab a été réalisée afin de maintenir les caractéristiques particulières des cœurs historiques, en particulier en termes de hauteur des constructions (cf. *Pièce 5 – Règlement écrit*) :

- En sous-secteurs Uaa et Uaa1, les hauteurs sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- En sous-secteur Uab, les hauteurs sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Enfin, au sein du secteur Ua, la délimitation du sous-secteur Uaa1 sur les parties du sous-secteur Uaa comprise dans le PPRI de la Moine, afin d'identifier clairement ce risque à travers le Règlement graphique (zonage) et le Règlement écrit.

5.2.1.2 Le secteur Ub et ses sous-secteurs, correspondant au développement contemporain

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

De manière générale, les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. A cet égard, seul le sous-secteur Ubb1 fait exception (cf. justification ci-après)

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs suivants :

- Un sous-secteur Uba correspondant aux extensions contemporaines de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche ;
- Un sous-secteur Ubb correspondant aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou, Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières ;
- Un sous-secteur Ubb1, correspondant aux parties du sous-secteur Ubb comprise dans le PPRI de la Moine (au niveau du Pont-de-Moine, sur la commune historique de Montfaucon-Montigné) ;
- Un sous-secteur Ubb1 correspondant aux parties du sous-secteur Ubb non desservies par l'assainissement collectif, mais qui présentent les caractéristiques morphologiques du secteur Ub.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des cœurs historiques, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- De manière générale, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif. A cet égard, seul le sous-secteur Ubb1 fait exception, puisque les constructions n'y sont pas raccordées à l'assainissement collectif. Un seul secteur Ubb1 est identifié sur Sèvremoine, en frange sud du bourg de Roussay, sur 0.80 hectare. Ce secteur a été délimité au sein du secteur Ub au regard de ses caractéristiques morphologiques et de la continuité urbaine

qu'il présente. Le Règlement écrit permet de confirmer que l'assainissement non collectif y est exceptionnellement possible.

Au sein du secteur Ub, la distinction entre les sous-secteurs Uba et Ubb a été réalisée afin de maintenir les caractéristiques particulières des cœurs historiques, en particulier en termes de hauteur des constructions (cf. *Pièce 5 – Règlement écrit*) :

- En sous-secteur Uba, les hauteurs sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- En sous-secteurs Ubb, Ubbi et Ubb1, les hauteurs sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Enfin, au sein du secteur Ub, la délimitation du sous-secteur Ubbi sur les parties du sous-secteur Ubb comprise dans le PPRI de la Moine, afin d'identifier clairement ce risque à travers le Règlement graphique (zonage) et le Règlement écrit.

5.2.1.3 Le secteur Ud, correspondant aux espaces de déchetterie

Vocation principale du secteur

Le secteur Ud correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil de déchetteries.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ud reprend exactement le périmètre identifié par Mauges Communauté, collectivité compétente en matière de gestion des déchets, pour l'implantation d'une déchetterie sur Val de Moine (sur la commune historique de Saint-Germain-sur-Moine). Il est classé en zone U dans la mesure où il est localisé dans les espaces déjà ouverts à l'urbanisation dans les PLU des communes historiques (en référence au DOO du SCOT).

5.2.1.4 Le secteur Ue, correspondant aux espaces à vocation d'équipements

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation des secteurs Ue intègre les équipements existants au niveau des bourgs historiques (scolaires, sportifs, communaux...). Elle peut être ajustée à la marge afin de tenir compte de projets d'équipements complémentaires, notamment :

- A La Renaudière : en continuité des équipements publics (salle polyvalente, école, cantine), vers le nord-est, sur environ 3500 m² ;
- A Saint-Crepsin-sur-Moine : en continuité des équipements scolaires (école, cantine), vers le sud, sur environ 1000 m² ;
- A Saint-Germain-sur-Moine : en continuité des équipements sportifs et scolaires, vers l'ouest, sur environ 1.9 hectare ;

- A Tillières Moine : en continuité des équipements scolaires, vers l'ouest, sur environ 4000 m².

5.2.1.5 Le secteur Ug, correspondant aux espaces localisés aux abords de la gare

Vocation principale du secteur

Le secteur Ug correspond au secteur de la gare localisé à La Colonne.

C'est un secteur déjà urbanisé, notamment destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la dynamique autour de la gare.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ug reprend le périmètre des bâtiments localisés aux abords de la gare localisée à La Colonne, ainsi que les espaces de stationnement liés à ces bâtiments (existants et à venir). Il s'inscrit dans la perspective du déplacement de la gare de Torfou à la Colonne, et de la dynamique qui en découlera.

5.2.1.6 Le secteur Uy, correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques

Vocation principale du secteur

Le secteur Uy correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé ou qui le sera à court terme, destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Uy comprend les secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le secteur Uya, correspondant aux parcs structurants (décliné en sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3 et Uya4) ;
- Le secteur Uyb, correspondant aux parcs intermédiaires destinés à accueillir les activités tertiaires et industrielles ;
- Le secteur Uyc, correspondant aux zones d'activités de proximité destinées à accueillir les activités artisanales.

Exposé des motifs de délimitation

Les indices « a », « b » et « c » font respectivement référence aux parcs structurants, aux parcs intermédiaires et aux zones d'activité de proximité.

La délimitation des secteurs Uya, Uyb et Uyc s'appuie sur les espaces urbanisés ou déjà aménagés, ainsi que sur les espaces déjà ouverts à l'urbanisation dans les PLU des communes historiques, en référence au DOO du SCOT. Sur la base de ces critères, leur délimitation a ponctuellement été revue à la baisse en lien avec Mauges Communauté (collectivité compétente en matière de développement économique), en particulier en frange sud de Val de Moine avec le retrait d'environ 5.5 hectares antérieurement classés en 1AUy et 1AUya dans le PLU de la commune historique (passant en zone agricole A dans le PLU'S). Cette réduction a été opérée afin de tenir compte d'enjeux agricoles et paysagers.

La sous-délimitation du secteur Uya vise à prendre en compte de manière fine les différentes typologies d'activités au sein des parcs structurants :

- Le sous-secteur Uya1, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles, d'entrepôts et de bureau :
 - Sur Val de Moine, au sud de la RD249, au niveau des plus petites unités localisées de part et d'autre de la RD762.
- Le sous-secteur Uya2, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles et d'entrepôt :
 - Sur Actipôle, au sud de la RD249 ;
 - Sur Actipôle, à l'ouest de la RD91 ;
 - Sur Actipôle, à l'est de la zone commerciale classée en Uya4 ;
 - Sur Val de Moine, au nord de la RD249 (aire de covoiturage existante) ;
 - Sur Val de Moine, au sud de la RD249, à l'est (de part et d'autre de la RD147) et à l'ouest (entre la RD249 et la RD147).
- Le sous-secteur Uya3, en particulier destiné aux activités tertiaires, de services, d'hébergement et de restauration :
 - Sur Val de Moine, au sud de la RD249, en entrée de zone.
- Le sous-secteur Uya4, destiné aux activités commerciales, tertiaires et de services :
 - Exclusivement sur Actipôle (au nord de la RD249).

5.2.2 LES ZONES AU

La zone à urbaniser « AU » est composée de plusieurs types de secteurs, destinés à l'urbanisation future :

- Secteurs à vocation principale d'habitat : 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb) et 2AUh (sous-secteurs 2AUha et 2AUhb),
- Secteurs à vocation d'équipement : 1AUe,
- Secteurs à vocation d'activités économiques : 1AUy (sous-secteurs 1AUya et 1AUyc), 2AUy (sous-secteurs 2AUya et 2AUyb).

Selon leur typologie (habitat, équipement, activités économiques), la superficie globale des zones à urbaniser « AU » correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les 10 prochaines années¹.

5.2.2.1 Le secteur 1AUe, correspondant aux espaces à vocation d'équipements

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

¹ Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus, Section 2.3 Le scénario communal : population & logements

Exposé des motifs de délimitation

Le seul secteur 1AUe est localisé à la Croix Verte, entre Saint-Macaire-en-Mauges et Saint-André-de-la-Marche. Sa délimitation s'appuie sur l'équipement existant au sud, le long de la RD91, déjà classé en secteur UE (à vocation d'équipements) dans le PLU de la commune historique de Saint-Macaire-en-Mauges. Par rapport à l'ancien secteur UE, le secteur 1AUe :

- Se prolonge au sud-ouest de cet équipement (sur environ 8500 m²) ;
- Intègre les espaces de stationnement localisés au nord de cet équipement, le long de la RD91.

Ce secteur présente un intérêt stratégique de par sa localisation en pivot du premier pôle du Pays des Mauges qu'est Saint-Macaire/Saint-André.

5.2.2.2 Le secteur 1AUh, correspondant aux espaces à vocation principale d'habitat (ouverts à l'urbanisation)

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et/ou la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Le secteur 1AU est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Le secteur 1AUh comprend les sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur 1AUha, localisé sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Torfou ;
- Le sous-secteur 1AUhb, localisé sur les communes historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AUh :

- Correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années (en particulier à court terme), tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Sèvremoine et déclinée à l'échelle des communes historiques ;
- Intègre les enjeux liés à l'assainissement collectif : dès lors que les réseaux existent et qu'ils ont une capacité suffisante pour desservir un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat, celui-ci est classé en 1AUh.

De manière spécifique, la délimitation du secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb) :

- S'appuie sur les enjeux paysagers à l'échelle des communes déléguées : inscription au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, prise en compte des limites naturelles autant que possible (en particulier à l'appui des haies), etc. ;

- Tient compte des enjeux écologiques, en lien avec les investigations naturalistes menées sur l'ensemble des secteurs à enjeux d'aménagement ;
- Intègre les enjeux agricoles, que ce soit en termes de volume de prélèvement de foncier (choix de moindre impact vis-à-vis des exploitations) ou en termes de localisation de ces prélèvements (dans une logique de maintien de parcelles cohérentes pour l'agriculture) ;
- Tient compte des opérations engagées ou imminentes (stade du Permis d'Aménager).
- Vise à affirmer la logique opérationnelle globale (en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans le cas des secteurs délimités au sein de l'enveloppe urbaine.

Le tableau ci-dessous présente les éléments de justifications (au-delà du nombre de logements et de leur répartition à l'échelle des communes historiques) pour les **principaux secteurs** classés en 1AUh en **extension des enveloppes urbaines** :

Commune historique	Nom de l'opération (en référence aux sites d'OAP)	Commentaires
Saint-Macaire-en-Mauges	Les Lilas	• Opération imminente (au stade du Permis d'Aménager)
	Verger	• Présence et capacité satisfaisante des réseaux, impliquant un zonage de l'intégralité du site en 1AU • A titre d'information : les OAP placent ce site dans une perspective de moyen-long terme. Elles fixent également que son urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases
Sur Saint-André-de-la-Marche	Le Hameau des Lys	• Opération imminente (au stade du Permis d'Aménager)
	L'Epinay	• Présence et capacité satisfaisante des réseaux, impliquant un zonage de l'intégralité du site en 1AU • Opération imminente
Montfaucon-Montigné	Les Grands Jardins	• Possibilité d'inscrire une infime partie en 1AU au regard de la proximité immédiate du cœur historique (à court terme), malgré l'insuffisance générale de la station d'épuration ; la grande majorité du secteur est néanmoins classée en 2AU, tout en maintenant une seule OAP à l'échelle du site pour garantir une vision d'ensemble
		•
		•
Le Longeron	Le Coteau des Prairies	• Présence et capacité satisfaisante des réseaux, impliquant un zonage de l'intégralité du site en 1AU • A titre d'information : les OAP placent ce site dans une perspective de moyen-long terme. Elles fixent également que son urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases
Torfou	Le Pré aux Sources	• Présence et capacité satisfaisante des réseaux, impliquant un zonage de l'intégralité du site en 1AU • A titre d'information : les OAP placent ce site dans une perspective de court-moyen-long terme (c'est-à-dire étaleme nt dans le temps du PLU'S). Elles fixent également que son urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases
Tillières	/	• A titre d'information : le site « Les Jardins des Borderies » se trouve en partie au sein de l'enveloppe urbaine.
Saint-Crespin-sur-Moine	Fief Prieur	• Opération imminente

Commune historique	Nom de l'opération (en référence aux sites d'OAP)	Commentaires
La Renaudière	Epinette	Présence et capacité satisfaisante des réseaux, impliquant un zonage de l'intégralité du site en 1AU
Roussay	/	A titre d'information : le site « Les Jardins de la Poblère » est inscrit en enveloppe urbaine au sens du SCOT. Ce périmètre est défini sur la base d'une opération imminente (au stade du Permis d'Aménager)

Au sein du secteur 1AUh, la distinction entre les sous-secteurs 1AUha et 1AUhb a été réalisée afin de maintenir les caractéristiques particulières des bourgs, en particulier en termes de hauteur des constructions (cf. *Pièce 5 – Règlement écrit*) :

- En sous-secteur 1AUha, les hauteurs sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- En sous-secteurs 1AUhb, les hauteurs sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

5.2.2.3 Le secteur 2AUh, correspondant aux espaces à vocation principale d'habitat (fermés à l'urbanisation)

Vocation principale du secteur

La vocation du secteur 2AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Il correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il est fermé à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Le secteur 2AUh comprend les sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur 2AUha, localisé sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine ;
- Le sous-secteur 2AUhb, localisé sur les communes historiques de Le Longeron, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières.

Exposé des motifs de délimitation

Comme pour le secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb), la distinction entre les sous-secteurs 2AUha et 2AUhb a été réalisée afin de faire référence aux caractéristiques particulières des bourgs, en particulier en termes de hauteur des constructions. Même si le règlement du secteur 2AUh est effectivement allégé (dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation) et ne fait pas mention de différence de hauteur à l'article 3, l'indice « a » ou « b » vise à établir un parallélisme clair concernant les règles d'urbanisme attendues lors d'une ouverture à l'urbanisation.

La délimitation du secteur 2AUh répond aux mêmes motifs que la délimitation du secteur 1AUh (correspondance avec les besoins communaux), si ce n'est le fait que ce secteur ne dispose pas du

raccordement à l'assainissement collectif ou, en présence de ces réseaux, que ces réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir le secteur concerné. Par ailleurs, le classement en 2AUh s'inscrit également dans une logique de prise en compte des enjeux agricoles (cf. les cas de Saint-Crespin, Saint-Macaire ou encore Le Longeron dans le tableau ci-après) ; il vise également à donner une lisibilité à l'activité agricole pour les 10 prochaines années.

Le tableau ci-dessous présente les éléments de justifications (au-delà du nombre de logements et de leur répartition à l'échelle des communes historiques) pour l'ensemble des secteurs classés en 2AUh :

Commune historique	Nom de l'opération (en référence aux sites d'OAP)	Commentaires
Saint-Macaire-en-Mauges	Allée des Loriots	- Absence des réseaux - Cohérence urbaine par rapport au tissu urbain et à la RD63 - Recherche du moindre impact paysager et du moindre impact sur l'agriculture
	Rue Jean Carmet	- Absence des réseaux - Cohérence urbaine par rapport au tissu urbain et à la RD63 - Recherche du moindre impact paysager (fermeture d'une lisière urbaine) - Vigilance vis-à-vis de l'activité agricole : activité maraîchère à environ 150 m de la limite de ce secteur 2AUh (vers l'ouest) : nécessité de travailler l'interface en finesse à long terme, lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur
	Barbeau	Opération lourde de renouvellement urbain, nécessairement de long terme (possibles enjeux de pollution, problématique de démolition-reconstruction...)
Sur Saint-André-de-la-Marche	La Cerclaie	- Absence des réseaux - Inscription dans une logique de structuration de l'entrée du pôle Saint-Macaire/Saint-André et de l'entrée de ville de Saint-André - Recherche du moindre impact paysager et du moindre impact sur l'agriculture (sites localisés entre le tissu urbain et la RD91)
	Beausoleil	
Saint-Germain-sur-Moine	La Rochetière	- Opération déjà en cours dans la partie nord du site, à venir dans la partie sud du site - Insuffisance globale de la station d'épuration, induisant un classement en 2AU
	Rue des Iris	- Absence des réseaux - Inscription dans la continuité de l'enveloppe urbaine, à proximité du bourg

Commune historique	Nom de l'opération (en référence aux sites d'OAP)	Commentaires
	Chemin de la Lorette	• Absence des réseaux • Inscription dans la continuité de l'enveloppe urbaine • Identification au sud-ouest du bourg plutôt qu'à l'ouest des équipements pour les motifs suivants (malgré l'impact plus fort que cela génère sur l'activité agricole) : – Préservation de marges de manœuvre maximales aux abords de la zone Ue à vocation d'équipements (d'autant plus au vu des incertitudes en termes de besoins d'équipements à l'échelle de la commune historique de Saint-Germain comme à l'échelle de la Commune nouvelle de Sèvremoine) – Participation potentiellement plus forte des futurs habitants aux commerces/services/équipements qui s'implanteront prochainement sur le site des Bottiers (phénomène plus fort d'« évasion » des ménages si le site localisé à l'ouest du secteur Ue avait été retenu)
	Rue de Aulneaux	• Absence des réseaux • Inscription dans la continuité de l'enveloppe urbaine • Recherche du moindre impact paysager : prise en compte des enjeux paysagers dans la délimitation du secteur • Recherche du moindre impact sur l'agriculture
Montfaucon-Montigné	Les Grands Jardins	• Continuité immédiate du cœur historique • Insuffisance globale de la station d'épuration, induisant un classement en 2AU pour la grande majorité de ce site
	La Levrauderie 3	• Inscription dans la continuité de l'enveloppe urbaine • Insuffisance globale de la station d'épuration, induisant un classement en 2AU
	L'Arceau	• Inscription dans la continuité de l'enveloppe urbaine • Insuffisance globale de la station d'épuration, induisant un classement en 2AU
	Rue du Souvenir	• Absence des réseaux ; insuffisance globale de la station d'épuration, induisant un classement en 2AU • Cohérence urbaine et paysagère par rapport au tissu urbain et à la RD63 • Recherche du moindre impact sur l'agriculture
Le Longeron	Rue de la Chapelle	• Absence des réseaux • Inscription au cœur de l'enveloppe urbaine, à proximité du cœur de bourg
	Rue de la Toucharette	• Absence des réseaux • Cohérence urbaine et paysagère par rapport au tissu urbain et à la RD91 (voie de contournement du bourg) • Recherche du moindre impact sur l'agriculture : laisser au site agricole localisé rue du Val de Sèvre le temps de la délocalisation (déjà engagée), avant d'envisager une opération de restructuration urbaine au contact des équipements et à plus grande proximité du cœur de bourg
Torfou	/	• Pas de zone 2AUh sur Torfou : la présence et la capacité satisfaisante des réseaux ayant nécessité juridiquement de classer en 1AUh toute la zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat

Commune historique	Nom de l'opération (en référence aux sites d'OAP)	Commentaires
Tillières	Rue des Saules	- Absence des réseaux - Inscription dans la continuité de l'enveloppe urbaine, à proximité du bourg (cohérence urbaine et paysagère)
Saint-Crespin-sur-Moine	Boulevard du Soleil Levant	- Absence des réseaux - Prise en compte de l'agriculture sur le court-moyen terme : espace encore exploité par une activité (départ à la retraite dans les prochaines années) - Inscription au cœur de l'enveloppe urbaine, à proximité du cœur de bourg
La Renaudière	/	Pas de zone 2AUh sur La Renaudière : la présence et la capacité satisfaisante des réseaux ayant nécessité juridiquement de classer en 1AUh toute la zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat
Roussay	/	Pas de zone 2AUh sur Roussay : la présence et la capacité satisfaisante des réseaux ayant nécessité juridiquement de classer en 1AUh toute la zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat

5.2.2.4 Le secteur 1AUy et le secteur 2AUy, correspondant aux espaces à vocation économique

NB : dans la mesure où les motifs de délimitation des secteurs 1AUy et 2AUy s'articulent de manière particulièrement fine, la présente section traite de ces deux types de secteurs.

Vocation principale du secteur 1AUy

Le secteur 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUy est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble

Le secteur 1AU est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Le secteur 1AUy comprend les secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le secteur 1AUya, correspondant aux parcs structurants, présentant le sous-secteur suivant :
 - Le sous-secteur 1AUya2, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles et d'entrepôt.
- Le secteur 1AUyc, correspondant aux zones d'activités de proximité destinées à accueillir les activités artisanales.

Vocation principale du secteur 2AUy

La vocation du secteur 2AUy est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques. Il correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il est fermé à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Le secteur 2AUy comprend les sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur 2AUya2, correspondant aux parcs structurants, en particulier destiné à accueillir les activités industrielles et d'entrepôt.
- Le sous-secteur 2AUyb, correspondant aux parcs intermédiaires destinés à accueillir les activités tertiaires et industrielles.

Exposé des motifs de délimitation des secteurs 1AUy et 2AUy

Les indices « a », « b » et « c » font respectivement référence aux parcs structurants, aux parcs intermédiaires et aux zones d'activité de proximité.

La sous-délimitation du secteur 1AUya en sous-secteur 1AUya2 vise à prendre en compte de manière fine les différentes typologies d'activités au sein des parcs structurants. Ainsi, le sous-secteur 1AUya2 fait directement référence au même objet que le sous-secteur Uya2 : en particulier, l'accueil d'activités industrielles et d'entrepôt. La logique est identique s'agissant de la sous-délimitation du secteur 2AUy en sous-secteur 2AUya2, ou encore en sous-secteur 2AUyb.

La délimitation des secteurs 1AUy et 2AUy a été établie en lien étroit avec Mauges Communauté, collectivité compétente en matière de développement économique.

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AUy et 2AUy :

- S'inscrit **en extension** des espaces urbanisés ou déjà aménagés et des espaces déjà ouverts à l'urbanisation dans les PLU des communes historiques, en référence au DOO du SCOT. Ainsi, l'ensemble des secteurs 1AUy constituent des extensions de l'urbanisation à vocation d'activités a sens du SCOT.
- Correspond aux besoins en termes d'activités économiques pour les prochaines années (**court-moyen terme pour les secteurs 1AUy et moyen-long terme pour les secteurs 2AUy**), en tenant compte :
 - De la dynamique économique (à l'échelle de Mauges Communauté, à l'échelle de Sèvremoine, et à l'échelle des différentes zones d'activités) ;
 - De la typologie des zones d'activités définies par le SCOT (parcs structurants, zones intermédiaires, zones d'activités de proximité) ;
 - De l'enveloppe des surfaces à prévoir selon la localisation de ces zones.
- Intègre les enjeux liés à l'assainissement collectif : dès lors que les réseaux existent et qu'ils ont une capacité suffisante pour desservir un secteur d'urbanisation future à vocation d'activités, celui-ci est classé en 1AUy. Autrement, il est nécessairement classé en 2AUy.

De manière spécifique, la délimitation des secteurs 1AUy :

- S'appuie sur les enjeux paysagers à l'échelle des zones d'activités, en cherchant notamment à :
 - Eviter les secteurs à fort enjeux paysagers ;
 - Prendre en compte les limites naturelles autant que possible (en particulier à l'appui des haies).
- Tient compte des enjeux écologiques, en lien avec les investigations naturalistes menées sur l'ensemble des secteurs à enjeux d'aménagement ;
- Intègre les enjeux agricoles, que ce soit en termes de volume de prélèvement de foncier (choix de moindre impact vis-à-vis des exploitations) ou en termes de localisation de ces prélèvements (dans une logique de maintien de parcelles cohérentes pour l'agriculture).

Le tableau ci-dessous présente les éléments de justifications pour les secteurs classés en 1AUy et 2AUy :

Zone d'activités	Typologie et localisation du site	Commentaires
Val de Moine (parc structurant)	<u>Sud de la RN249 :</u> Secteur 1AUya2, à l'ouest de la zone existante	• Inscription en continuité de Val de Moine • Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur Val de Moine • Optimisation du foncier disponible au sud de la RN249, entre Val de Moine et le bourg de Saint-Germain-sur-Moine • Pas de possibilité d'étendre davantage ce secteur vers l'ouest au regard des enjeux agricoles
	<u>Sud de la RN249 :</u> Secteur 1AUya2, à l'est de la zone existante	• Inscription en continuité de Val de Moine • Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur Val de Moine • Optimisation du foncier disponible au sud de la RN249 • Pas de possibilité d'étendre davantage ce secteur vers le sud au regard des enjeux agricoles et paysagers
	<u>Nord de la RN249 :</u> Secteur 2AUya2, en prolongement de l'aire de covoiturage	• Inscription en continuité de Val de Moine, mais en franchissement de la RN249 • Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur Val de Moine • Prise en compte des enjeux agricoles, en concertation avec la Chambre d'Agriculture et les exploitations concernées (cessation à venir) • Prise en compte des enjeux paysagers (à l'appui d'un boisement à l'est du secteur, protégé au titre des EBC) NB : le choix du franchissement de Val de Moine s'inscrit à la croisée d'un ensemble des critères : très forte attractivité de la zone (impliquant l'identification de surfaces relativement importantes), identification d'un maximum de surfaces au sud de la RN249 en tenant compte des enjeux agricoles et paysagers, identification du complément de surfaces en franchissement en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

Zone d'activités	Typologie et localisation du site	Commentaires
Actipôle (parc structurant)	<u>Sud de la RN249</u> : 2 secteurs 1AUya2 et 1 secteur 2AUya2, au sud de la zone existante	- Inscription en continuité d'Actipôle - Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur l'Actipôle - Pour le secteur identifié en 2AUya2 : enjeu lié à la capacité de la station d'épuration, induisant un classement en 2AU (dans l'attente des résultats d'une étude sur la STEP) - Pour les deux secteurs identifiés en 1AUya2 : maintien en zone 1AU malgré la question de la STEP, puisque ces secteurs visent des extensions d'activités existantes (donc sans aggravation significative au niveau de la STEP)
	<u>Nord de la RN249</u> : Secteur 1AUya2, à l'ouest de la zone existante	- Inscription en continuité d'Actipôle - Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur l'Actipôle
Le Bordage (zone intermédiaire)	Secteur 2AUyb, à l'est de la zone d'activités actuelle	- Inscription en continuité du Bordage - Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur le Bordage - Importance, sur ce parc intermédiaire, de ne pas développer un linéaires d'activités le long de la RD949 afin de s'inscrire dans la logique de l'existant, notamment au plan économique (des activités de grand qualité, mais qui ne cherchent pas la visibilité) - Inscription en 2AU au regard des quelques disponibilités sur le Bordage, et afin de donner de la lisibilité à l'agriculture pour les prochaines années
Les 4 Chemins (zone de proximité)	Secteur 1AUyc, au sud de la zone d'activités actuelle	- Inscription en continuité de la zone de proximité des 4Chemins - Identification dans l'enveloppe foncière nécessaire sur les zones de proximité

5.2.3 LES ZONES A

Vocation principale de la zone A

La zone agricole « A » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone A* :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).*

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone agricole comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Ac : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :

- Sous-secteur Ac1 dans lequel de nouvelles constructions sont possibles ;
- Sous-secteur Ac2 dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas possibles.
- Secteur Ah : **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** à destination principale d'habitat, décliné en sous-secteurs (Aha, Ahb)
- Secteur Ai : **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** destiné aux activités de loisirs sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Ai1, Ai2).
- Secteur Ap : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers.
- Secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture.
- Secteur Ay : **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Ay1, Ay2, Ay3/Ay3i, Ay4, Ay5/Ay5i, Ay6, Ay7, Ay8).

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A » (sans indice).

De manière systématique, l'adjonction des indices « i » caractérise les secteurs compris dans le PPRI de la Moine, les secteurs concernés par le risque de rupture de barrage sur la Moine et les secteurs compris dans l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre.

Exposé des motifs de délimitation de la zone A

L'objectif du secteur A (sans indice), du secteur Ap et du secteur Av est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Le zonage Ap vise à la fois à affirmer le caractère agricole de ces espaces et les enjeux paysagers et écologiques qu'ils présentent. Le zonage Av vise à identifier les parcelles dédiées à la viticulture, afin d'y encadrer davantage les possibilités d'occupation des sols.

De manière générale, le **secteur A (sans indice)** correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture. A la marge et pour tenir compte des enjeux paysagers et écologiques, certains sites peuvent se trouver en secteur Ap (voire en secteur N) : dans ce cas, des dispositions réglementaires particulières garantissent l'évolution et la pérennité de l'outil agricole dans le respect des enjeux notamment paysagers (cf. 5.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit).

Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers ou écologiques. Ont été ainsi identifiés :

- **Les coteaux le long de la Moine, de la Sèvre et de la Sanguèze** (sachant que les cours d'eau et leurs affluents sont préférentiellement classés en secteur N ou Ni, cf. ci-après) :
 - **Le long de la Sèvre**, le zonage Ap remonte jusqu'à la RD949, axe majeur de la partie sud du territoire, afin d'encadrer au mieux la construction de bâtiments agricoles dans un espace sensible sur un plan paysager ;
 - **Toujours le long de la Sèvre**, ce zonage Ap « passe » au nord de la RD949 au niveau de La Colonne et « remonte » jusqu'à la zone d'activités de La Colonne, afin d'affirmer le caractère inconstructible de cet espace pour un motif historique, paysager et patrimonial. Malgré ces éléments qui auraient pu justifier un classement en zone naturelle, un zonage agricole est privilégié pour tenir compte de l'occupation des sols effective ;
 - **Le long de la Moine**, le zonage Ap s'appuie autant que possible sur les lignes de crête et sur le réseau routier ;

- **Le long de la Sanguèze**, seule la boucle la plus large de la rivière est concernée par ce zonage Ap : en effet, il s'agissait de ne pas la classer en zone naturelle (comme c'est le cas pour les boucles plus resserrées) au regard de l'occupation des sols clairement agricole.
- **Les coteaux sur les franges de bourgs**, pour un motif clairement paysager. Ainsi :
 - Sur la frange située à l'est du bourg de la Renaudière ;
 - Sur l'espace localisé à l'est du bourg de Montigné et au sud du Pont-de-Moine.
- **Les abords du ruisseau des 4 étalons**, à l'ouest du bourg de Saint-André et jusqu'à la RN249. A ce niveau, le caractère très rectiligne du cours d'eau ne permet pas un classement en secteur N ; or, le maintien d'une inconstructibilité de cette continuité apparaît intéressant sur un plan paysager, d'où le classement en Ap.
- **La frange ouest de l'agglomération de Saint-André**, jusqu'à la RD91 : pour un motif paysager comme pour un motif de faisabilité du développement de l'urbanisation sur la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat située à ce niveau (2AUha), il s'agit d'éviter toute nouvelle implantation de bâti agricole.
- **L'espace localisé entre le bourg de Saint-André et l'Actipôle**, afin de confirmer l'inconstructibilité de cet espace pour l'agriculture au regard de la proximité de l'habitat et des activités, mais aussi de son enclavement.
- **L'espace localisé au sud-ouest du site de la Croix Verte**, entre Saint-André et Saint-Macaire. En lien avec la mise en valeur de ce site stratégique pour le territoire, il s'agit de préserver ses abords sur un plan paysager en évitant toute nouvelle implantation de bâtiment agricole sur une profondeur de l'ordre de 350 mètres. Ce zonage a été mis en place :
 - Au regard du caractère relativement plane de cet espace (avec les vues que cela peut générer) ;
 - En considérant qu'un bâtiment agricole s'est très récemment installé à moins d'un kilomètre de ce site, et qu'il ne serait pas souhaitable qu'un bâtiment agricole vienne directement border la Croix Verte.

Le secteur Av a été délimité sur la base de la photo-interprétation, en identifiant les parcelles et ensembles de parcelles viticoles. Celles-ci se localisent :

- Essentiellement sur de grands ensembles sur la commune historique de Tillières (notamment sur les points haut entre le bourg et la Guiltière, ou encore au nord du bourg) et sur celle de Saint-Crespin-sur-Moine (notamment au nord du bourg) ;
- De manière plus dispersées dans la zone agricole, toujours sur ces communes historiques et de manière anecdotique sur Saint-Germain-sur-Moine.

Le secteur Ac est décliné en deux sous-secteurs (Ac1 et Ac2) :

- Le secteur Ac1 correspond au périmètre d'autorisation d'exploiter de la Carrières des 4 étalons ; par rapport au secteur Ac2, sa spécificité porte uniquement au niveau du règlement écrit, le principe étant de permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'activité du site ;
- Le secteur Ac2 correspond aux autres sites d'extraction localisés en zone agricole, dans lesquels les droits à construire sont inexistantes.

Le secteur Ah est décliné en deux sous-secteurs (Aha et Ahb), correspondant à trois Secteurs Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Au sein de ces secteurs, le comblement des dents creuses est autorisé pour l'habitat, ainsi que l'extension mesurée des activités existantes (selon les sous-destinations mentionnées dans le règlement écrit).

Ces STECAL correspondent à deux villages et un hameau :

- Le village de La Guiltière (présentant un sous-secteur Aha et deux sous-secteurs Ahb), sur la commune historique de Tillières ;
- Le village de La Poterie (présentant un sous-secteur Aha et deux sous-secteurs Ahb), sur la commune historique de Tillières ;
- Le hameau du Censivier (présentant un sous-secteur Ahb), sur la commune historique de Torfou.

Leur périmètre a été délimité au plus juste, sur la base des enveloppes urbaines. L'identification de ces trois STECAL répond aux enjeux suivants :

- **La Guiltière et La Poterie** sont des villages identifiés comme tels par le SCOT du Pays des Mauges. Dans un secteur viticole, leur confortation/densification s'inscrit en particulier dans une logique de limitation des prélèvements de surfaces viticoles : la réalisation de logements dans les dents creuses limite les surfaces à identifier en extension du bourg pour l'habitat. Il convient de préciser que le nombre potentiel de logements qui pourrait être réalisé sur le terme du PLU'S dans ces hameaux est comptabilisé dans le nombre total de logements envisagés pour la commune historique de Tillières ;
- **Le hameau du Censivier** est identifié en lien avec le déplacement de la gare de Torfou à la Colonne : il s'agit d'y permettre une diversification ponctuelle et mesurée de l'offre en logements (logements neufs hors bourgs et hors villages) à proximité immédiate de la seule infrastructure de transport collectif de Sèvremoine, en permettant le comblement des dents creuses.

La différence entre les secteurs Aha et Ahb vise à maintenir des paysages homogènes. Ainsi, le secteur Aha correspond aux cœurs historiques de La Guiltière et La Poterie, c'est-à-dire à un secteur plus dense que le secteur Ahb ; à l'appui de cette distinction, le règlement écrit vient alors fixer des dispositions particulières en termes de recul par rapport aux voies ou aux limites séparatives.

Le secteur AI est décliné en deux sous-secteurs (AI1 et AI2), correspondant à deux Secteurs Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ils ont été identifiés pour un motif touristique ou de loisirs. Leurs périmètres respectifs ont été délimités au plus juste.

Le tableau de synthèse ci-dessous précise les droits à construire attachés à cette identification et la nature des activités :

Sous-secteur	Superficie	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère)	Distance maximale entre constructions	Commentaire
AI1	0.84 ha	40 m ²	6 m	15 m	Vignes en selle : activité de dégustation (commune historique de Saint-Crespin-sur-Moine)
AI2	0.41 ha	50 m ²	3,50 m	10 m	Site d'aéromodélisme (commune historique de Saint-Macaire-en-Mauges)

Sur ces différents sites, il s'agit de :

- **Permettre le développement de projets sur la base des connaissances actuelles** : sur Vignes en selle (AI1), il est projeté une activité de dégustation (bar), sans qu'il s'agisse d'une diversification de l'activité agricole (activité équestre sur le même site) ;
- **Maintenir des possibilités d'aménagement de l'espace** au niveau du site d'aéromodélisme (AI2).

Le secteur Ay est décliné en plusieurs sous-secteurs, correspondant à 8 Secteurs Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ils ont été identifiés pour un motif économique (activités économiques en campagne). Leurs périmètres respectifs ont été délimités au plus juste.

Le tableau de synthèse ci-dessous précise les droits à construire attachés à cette identification et la nature des activités :

Sous-secteur	Superficie	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère)	Distance maximale entre constructions	Commentaire
Ay1	3.92 ha	3700 m ²	10 m	30 m	Transport Pasquier + AJS
Ay2	2.69 ha	1300 m ²	6 m	40 m	Ferme d'activité des Mauges
Ay3/Ay3i *	0.33 ha	100 m ²	20 m	40 m	Le Moulin de Bodin
Ay4	1.08 ha	800 m ²	8 m	25 m	Métallerie Gaudin
Ay5/Ay5i *	0.95 ha	Pas de création d'emprise au sol supplémentaire ; possibilité de mobiliser le bâti existant dans son enveloppe actuelle	10 m	0 m (pas de création d'emprise au sol supplémentaire ; possibilité de mobiliser le bâti existant dans son enveloppe actuelle)	Famille Mary
Ay6	0.87 ha	120 m ²	8 m	15 m	Créa Composit
Ay7	3.51 ha	5000 m ²	9 m	50 m	Filavie
Ay8	0.56 ha	600 m ²	6 m	15 m	Métal 360

*l'emprise au sol maximum doit être considérée à l'échelle de l'ensemble « Ay3/Ay3i » et à l'échelle de l'ensemble « Ay5/Ay5i »

Sur ces différents sites, il s'agit de **permettre la confortation des activités existantes, sur la base des connaissances actuelles**. La définition de la constructibilité (emprise au sol, hauteur maximale, distance entre constructions) s'est faite en lien avec Mauges Communauté, et dans certains cas en lien avec les acteurs concernés (ferme d'activité des Mauges, Filavie...).

5.2.4 LES ZONES N

Vocation principale de la zone N

La zone naturelle « N » correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-25).*

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone naturelle comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Ni : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - Sous-secteur Nc1 : secteur correspondant à un site minier en reconversion ;
 - Sous-secteur Nc2 : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- Secteur NI : **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Le secteur NI est décliné en sous-secteurs (NI1, NI2, NI3, NI4, NI5/NI5i, NI6).
- Secteur No : secteur concerné par la mise en œuvre de mesure compensatoire (observatoire ornithologique), également considéré dans les cœurs de biodiversité majeurs du territoire.
- Secteur Np : secteur correspondant aux cœurs de biodiversité majeurs du territoire, décliné en sous-secteur :
 - Sous-secteur Npi : secteur correspondant aux cœurs de biodiversité majeurs du territoire, concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

De manière systématique, l'adjonction des indices « i » caractérise les secteurs compris dans le PPRI de la Moine, les secteurs concernés par le risque de rupture de barrage sur la Moine et les secteurs compris dans l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre.

Exposé des motifs de délimitation de la zone N

Le secteur N, le secteur Np, le secteur Ni, le secteur Npi et le secteur No correspondent aux principaux espaces naturels identifiés sur le territoire. Plus précisément, les secteurs No, Np et Npi correspondent aux cœurs de biodiversité majeurs du territoire (espaces concernés par une identification au titre des ENS, des ZNIEFF de type 1 et/ou d'un APB). L'ensemble de ces secteurs protège ainsi :

- **L'intégralité des cœurs de biodiversité identifiés à l'échelle du SCOT**, hormis un site d'extraction d'argile classé en Ac2 (commune historique de Tillières) ;
- **Les principaux espaces sur lesquels existent des données d'inventaire :**
 - **Les Espaces Naturels Sensibles : « argillère de la Roussière et Bois des Fortunettes », « Bois des Bourdaines », « Coteaux de la Sèvre Nantaise ».** A ce niveau, **seules deux exceptions doivent être relevées, sur Le Longeron** : malgré le périmètre ENS, un zonage Ap a été maintenu aux abords de deux exploitations car la zone N s'en serait fortement rapprochée. Précisément :
 - Au lieu-dit l'Elinière, deux espaces de respectivement 1.68 ha et 1200 m² sont maintenus en Ap plutôt qu'en N (soit 1.70 ha) ;
 - Au lieu-dit la Roullière, un espace de 0.40 ha est maintenu en Ap plutôt qu'en N.
 - **« L'Etang du Pavillon »** (Arrêté de Protection de Biotope et ZNIEFF de type 1) ;
 - **« Les Coteaux de la Moine à la Grande Bretellière »** (ZNIEFF de type 1).
- Les principales continuités écologiques que sont **la vallée de la Sèvre, la vallée de la Moine et la vallée de la Sanguèze** ;
- **Le réseau hydrographique secondaire** dès lors qu'il présente un caractère naturel (cours d'eau non recalibré, ripisylve...), protégeant ainsi les continuités écologiques secondaires : **le ruisseau de Garrot** (entre le bourg de Saint-Macaire-en-Mauges et la Moine), **l'Aronsière et le ruisseau de Passe-Gain** (en frange ouest de Saint-Macaire-en-Mauges), **l'Avresne** (en frange nord de Saint-Macaire-en-Mauges et sur la limite nord du territoire de Sèvremoine), **le ruisseau de la Bondussière** (sur la limite nord du territoire de Sèvremoine), **le ruisseau de la Braudière** (entre le bourg de Tillières et la Sanguèze), **la Digue** (sur la limite des communes historiques de Tillières et Saint-Crespin-sur-Moine), **le ruisseau de la Gourbellière** (en limite sud-ouest du territoire de Sèvremoine), etc. ;
- **Les zones concernées par un risque d'inondation, à l'appui de l'indice « i »** (secteurs compris dans le PPRI de la Moine, secteurs concernés par le risque de rupture de barrage sur la Moine, secteurs compris dans l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre et à ce titre identifiant les zones d'expansion des crues) ;
- **Le captage d'eau potable dans ses parties présentant le plus d'enjeux** (Périmètre de Protection Immédiate – PPI – et Périmètre de Protection Rapprochée Sensible – PPRS), sur Le Longeron ;
- **Les principaux boisements** ;
- **Le « triangle du Coubourreau »** (avec un angle au niveau de la Colonne à Torfou et la base sur la Moine), pour des motifs historiques, paysagers et patrimoniaux.

C'est donc l'armature principale de la Trame verte et bleue (cœurs de biodiversité et continuités écologiques) qui se trouve identifiée en zone naturelle (secteurs N ou Ni), garantissant sa protection.

Le secteur Nc est décliné en deux sous-secteurs (Nc1 et Nc2) :

- Le secteur Nc1 correspond à un site minier en reconversion, à cheval sur les communes historiques de Roussay et Torfou : le site de la Baconnière. Dans le cadre de la reconversion de ce site, l'installation de photovoltaïque au sol est envisagée (appel à projet lancé par Areva).
- Le secteur Nc2 correspond aux sites d'extraction localisés en zone naturelle, dans lesquels les droits à construire sont inexistant.

Le secteur NI est décliné en plusieurs sous-secteurs, correspondant à 6 Secteurs Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ils ont été identifiés pour un motif touristique, culturel ou de loisirs. Leurs périmètres respectifs ont été délimités au plus juste.

Le tableau de synthèse ci-dessous précise les droits à construire attachés à cette identification et la nature des activités :

Sous-secteur	Superficie	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère)	Distance maximale entre constructions	Commentaire
NI1	1.01 ha	50 m ²	3,50 m	15 m	Carrière de l'Anjouerie : centre de plongée (commune historique de Roussay)
NI2	0.26 ha	20 m ²	3,50 m	10 m	Site de motocross (commune historique de Montfaucon-Montigné)
NI3	1.13 ha	100 m ²	3,50 m	/	Etang de la Noue : loisirs, hébergement touristique (commune historique de Saint-Crespin-sur-Moine)
NI4	0.45 ha	300 m ²	3,50 m	15 m	La Pierre Tournisse : culture, tourisme (commune historique de Torfou)
NI5/NI5i	1.14 ha	300 m ²	3,50 m	30 m	Camping, hébergement touristique, loisirs (commune historique du Longeron)
NI6	0.29 ha	50 m ²	2,50 m	10 m	Etang du Gué : loisirs (commune historique de Saint-Germain-sur-Moine)

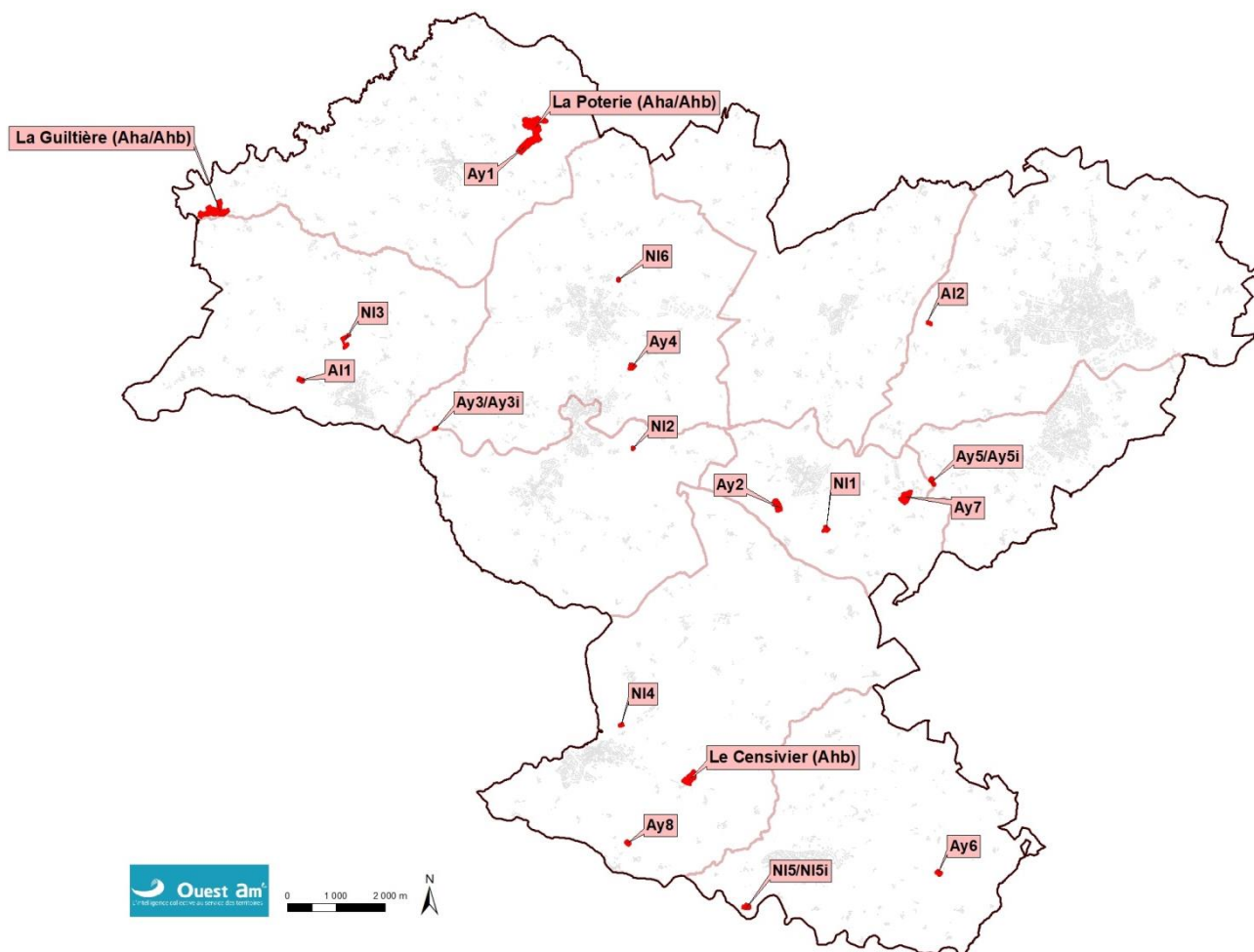
*l'emprise au sol maximum doit être considérée à l'échelle de l'ensemble « NI5/NI5i »

Sur ces différents sites, il s'agit de :

- **Maintenir des possibilités d'aménagement de l'espace** pour les activités existantes :
 - Carrière de l'Anjouerie (NI1)
 - Site de motocross (NI2)
- **Permettre le développement de projets sur la base des connaissances actuelles** :
 - Etang de la Noue (NI3) : projet d'hébergement de type camping/ mobil-home, projet d'activité de pêche. Les sites d'implantation sont prévus de part et d'autre de l'étang (nord et sud), ce qui explique la délimitation particulière et le dimensionnement de ce STECAL. De fait, il intègre la digue ouest de l'étang, quand bien même un classement en zone humide existe, afin d'éviter de couper en 2 les parties effectivement mobilisables.
 - La Pierre Tournisse (NI4) : projet de construction d'espace de stockage de matériel pour les manifestations culturelles ayant lieu sur site.

- Camping, hébergement touristique, loisirs (NI5/NI5i) : projet d'hébergement de type camping / mobil-home. Ce site est idéalement localisé sur la Sèvre, à mi-chemin des sites d'hébergement touristique les plus proches pour les marcheurs.
- Etang du Gué (NI6) : projet de construction de sanitaires, voire d'un espace pour les pêcheurs.

La carte ci-dessous localise les STECAL identifiés au sein des zones agricoles et naturelles :



5.3 EXPOSES DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

5.3.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit a été réalisée sur la base de la nouvelle structure (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) ; il s'appuie également sur les destinations et sous-destinations précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016.

La rédaction s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune de Sèvremoine ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune de Sèvremoine est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élu / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent dans les Dispositions générales, en particulier :

- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides...)
- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement : **afin d'avoir une entrée globale par typologie** (en s'appuyant sur les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme)

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit ; les articles définis dans le Lexique sont suivie d'un astérisque dès lors qu'ils sont utilisés.

Enfin, **en lien avec l'équivalence de certaines règles d'une zone à une autre**, le corps du règlement renvoie régulièrement vers les règles applicables à un autre secteur pour tout ou partie des articles.

5.3.2 APPROCHE GENERALE CONCERNANT LES SERVITUDES

Dès lors qu'une zone est concernée par l'AVAP de Montfaucon-Montigné, par le PPRT lié à l'activité localisée sur la commune historique de Saint-Crepsin-sur-Moine, ou encore par le PPRI de la Moine, les premières règles énoncées rappellent **la nécessité de tenir compte de ces servitudes**. Elles précisent également qu'« *en cas de règles plus contraignantes dans le PLU, celles-ci s'appliquent complémentirement aux règles de ladite servitude* ».

5.3.3 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La **zone urbaine** est composée de 6 types de secteurs (auxquels s'ajoutent des sous-secteurs) :

- Deux secteurs à vocation généraliste : Ua et Ub, et leur sous-secteurs Uaa, Uaai, Uab, Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1 et Ubi) ;
- Quatre secteurs spécialisés :
 - Un secteur à vocation d'équipement spécifique (déchetterie) : Ud
 - Un secteur à vocation d'équipement : Ue
 - Un secteur à vocation mixte, en lien avec la gare : Ug
 - Un secteur à vocation économique : Uy, lui-même décliné en secteurs Uya (et ses sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3 et Uya4), Uyb et Uyc.

Au-delà de la distinction 1AU / 2AU, la **zone à urbaniser** est composée 5 types de secteurs (auxquels s'ajoutent des sous-secteurs) :

- Deux secteurs généralistes à vocation principale d'habitat : 1AUh et 2AUh, et leur sous-secteurs 1AUha, 1AUhb, 2AUha et 2AUhb
- Trois secteurs spécialisés :
 - Un secteur à vocation d'équipement : 1AUe
 - Deux secteurs à vocation économique : 1AUy (et ses sous-secteurs 1AUya et 1AUyc) et 2AUy (et ses sous-secteurs 2AUya et 2AUyb)

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

5.3.3.1 Les secteurs à vocation généraliste : Ua, Ub, 1AUh, 2AUh (et leurs sous-secteurs respectifs)

	Secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai, Uab)	Secteur Ub (sous-secteurs Ubb, Ubbi et Ubb1 et Ubi)	Secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb)
Articles 1 et 2	Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter. Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs : en particulier, l'industrie (et plus précisément les « activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ») n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. Afin de prendre en compte un cas de figure particulier sur le bourg de Tillières, les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions nouvelles sont autorisées pour des activités liées à la viticulture, dès lors qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec l'habitat notamment.		Idem que pour les secteurs Ua et Ub (vocation généraliste du secteur), sauf concernant l'exception liée aux activités liées à la viticulture.
	Dans tous les cas, la compatibilité avec les OAP est obligatoire (logique d'optimisation du foncier).		
Article 3	<u>Emprise au sol :</u> Non réglementée : ne pas contraindre les possibilités de densification. <u>Hauteur maximale :</u> Règle générale (visant le maintien de paysages homogène par rapport à l'existant) : • Hauteur de 10 m maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en Uaa, Uaai et Uba, là où les hauteurs sont déjà dans cet ordre de grandeur ; hauteur également valable en 1AUha (c'est-à-dire pour de nouvelles opérations), en cohérence avec le tissu urbain proche ; • Hauteur de 7 m maximum à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en Uab, Ubb, Ubbi et Ubb1, là où les hauteurs sont déjà dans cet ordre de grandeur ; hauteur également valable en 1AUhb (c'est-à-dire pour de nouvelles opérations), en cohérence avec le tissu urbain proche ; • Limitation de la hauteur à 4 m au point le plus haut de la construction, dans la bande secondaire située au-delà de la bande principale de 20 m de profondeur mesurée depuis l'alignement, dès lors qu'on se trouve à moins de 2 m des limites séparatives : limiter les problématiques d'ombres portées et les enjeux de covisibilité/intimité vis-à-vis des parcelles voisines lors d'opération de densification. Annexes : hauteur limitée à 3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Equipements d'intérêt collectif et services publics : 12 m maximum à l'égout ou à l'acrotère. Exception permettant un dépassement des plafonds de hauteur notamment en présence d'une construction existante ne respectant pas ces règles : s'inscrire en cohérence avec l'existant.		

	Secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai, Uab)	Secteur Ub (sous-secteurs Ubb, Ubbi et Ubb1 et Ubi)	Secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb)
Article 3 (suite)	<u>Voies et emprises publiques</u> : implantation à l'alignement comme règle générale, afin de maintenir les paysages urbains du centre-bourg . Une implantation en retrait peut être autorisée pour tenir compte de cas particuliers, notamment l'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant déjà implanté en retrait.	<u>Voies et emprises publiques</u> : non réglementé, afin de donner un maximum de souplesse dans un secteur propice à la densification .	<u>Voies et emprises publiques</u> : idem qu'en secteur Ub : permettre l'optimisation du foncier . Règle particulière de recul vis-à-vis de la RD949 (sachant que seule l'opération du Pré aux Sources est concernée, sur Torfou) : respecter une marge de recul de 10 mètres minimum (étude Loi Barnier), en lien avec l'enjeu de structuration et de sécurisation de l'entrée de ville .
	<u>Limites séparatives (dans la bande principale de 0 à 20 m)</u> : implantation obligatoire sur au moins une limite séparative ; autrement, implantation en retrait de 2 m minimum. Le principe est de maintenir un paysage urbain homogène sur le centre-bourg .	<u>Limites séparatives (dans la bande principale de 0 à 20 m)</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 2 m minimum : permettre l'optimisation du foncier .	
	<u>Limites séparatives (au-delà de la bande principale de 0 à 20 m)</u> : implantation possible en limite séparative (si respect de la hauteur maximale fixée dans ce cas) ; autrement, implantation en retrait de 2 m minimum. Le principe est de permettre l'optimisation du foncier, sans négliger les problématiques d'ombres portées et les enjeux de covisibilité/intimité vis-à-vis des parcelles voisines lors d'opération de densification .		
	<u>Dispositions particulières</u> : • Permettre l'implantation des constructions dans le prolongement de constructions existantes, même si elles ne sont pas dans les reculs et retraits fixés : logique d'intégration paysagère ; • Prendre en compte les enjeux patrimoniaux ou de sécurité.		
Article 4	<u>Principes généraux</u> : affirmation de principes-clés pour guider les porteurs de projet vers des opérations de qualité, et au besoin établir un échange tripartite élu / pétitionnaire / service instructeur : viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction).		
	<u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de qualité des paysages .		
	<u>Toitures</u> : • Toiture en pente, en terrasse ou courbe : l'essentiel étant l'intégration dans l'environnement dans une logique de qualité des paysages ; • Pas de restriction concernant l'usage de l'ardoise ou de la tuile, pour une question d'identité communale (diversité déjà effective) ; • Ouverture concernant les formes et matériaux de toitures divers : favoriser l'innovation dès lors qu'elle s'intègre à l'environnement de manière satisfaisante.		
	<u>Clôtures</u> : • Principes qualitatifs : intégration au paysage environnant, interdiction de certains matériaux en façade sur voie (mais pas en limites séparatives afin de laisser de la souplesse et pour tenir compte de l'enjeu principal d'harmonie de l'espace public)... • En façade sur voie : hauteur maximale de 2 m, réalisation sous forme de mur (1.30 m maximum en façade sur voie) et/ou de haie, avec dispositif éventuel de grille ou de grillage) : pérenniser les paysages urbains. • En limite séparative : uniquement une hauteur maximale de 2 m : laisser de la souplesse.		

	Secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai, Uab)	Secteur Ub (sous-secteurs Ubb, Ubbi et Ubb1 et Ubi)	Secteur 1AUh (sous-secteurs 1AUha et 1AUhb)
Article 4 (suite)	<u>Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver :</u> Renvoi vers les Dispositions générales pour les règles à appliquer en la matière : enjeu d' identité du territoire .		
Article 5	Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes .		
	Plantations : privilégier les essences locales et interdire explicitement les espèces invasives . Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage .		
Article 6	Renvoi aux Dispositions générales (règles relatives aux destinations et sous-destinations).		
Article 7	Règlementation souple : adaptation aux projets, en fixant cependant les impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours, longueur maximale pour les voies nouvelles en impasse...).		
Article 8	<u>Desserte par les réseaux :</u> - Principe général de raccordement à l'assainissement collectif (optimisation des équipements existants, limitation des risques de pollution des milieux) - Cas particulier du sous-secteur Ubb1 qui ne présente pas d'assainissement collectif mais qui est pourtant sur un bourg (Roussay) : possibilité exceptionnelle de recours à l'assainissement non collectif.		
	<u>Pluvial</u> : limiter l'imperméabilisation et rechercher une gestion satisfaisante du pluvial . Pas de règle plus précise à ce stade, dans l'attente du Zonage d'assainissement pluvial en cours de réalisation.		
	<u>Communications électroniques</u> : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire : fournir une offre de qualité aux habitants .		

Le règlement du secteur 2AUh est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AUh (sous-secteur 1AUha ou 1AUhb) : c'est donc le règlement du secteur 1AUh qui s'appliquera alors.

5.3.3.2 Les secteurs spécialisés à vocation d'équipements spécifiques (déchetterie) : Ud

En lien avec la vocation de ce secteur, seules les constructions relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » y sont admises (articles 1 et 2).

L'article 3 présente en particulier les règles suivantes : hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, implantation en limites parcellaires ou en retrait de 2 mètres minimum (vis-à-vis des voies et emprises publiques comme vis-à-vis des limites séparatives). **Au regard de la destination précise de ces secteurs, il s'agit de formuler des règles souples.**

Les autres articles (articles 4 à 8) reprennent les règles applicables dans le secteur Uya2 (à vocation économique), **dans la mesure où le secteur Ud s'inscrit au sein ou en continuité de tels secteurs.**

5.3.3.3 Les secteurs spécialisés à vocation d'équipements : Ue, 1AUe

Dans la mesure où ils présentent la même finalité – l'accueil d'équipements –, le règlement des secteurs Ue et 1AUe est strictement identique. La différence entre ces deux secteurs relève exclusivement du zonage, tenant compte de leur localisation (cf. 5.2 *Exposé des motifs de délimitation des zones*).

En cohérence avec la vocation de ces secteurs, les articles 1 et 2 :

- N'interdisent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (ce qui revient à l'autoriser) ;
- Encadrent strictement les autres possibilités :
 - Les commerces et activités de service, les bureaux et les entrepôts sont ciblés : ces sous-destinations ne sont autorisées (nouvelles constructions et extensions) que si elles sont **nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics** ou si elles sont **complémentaires aux équipements existants** ;
 - Les commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui **préexisteraient** dans ces secteurs et qui ne se **répondraient pas à ces critères** pourront faire l'objet d'une **extension mesurée (30%) afin de permettre la poursuite modérée de ces activités**.

L'article 3 présente en particulier les règles suivantes : hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, implantation en limites parcellaires ou en retrait de 2 mètres minimum (vis-à-vis des voies et emprises publiques hors réseau départemental comme vis-à-vis des limites séparatives). **Au regard de la destination précise de ces secteurs, il s'agit de formuler des règles souples.** Complémentairement, **dans une logique de prise en compte du réseau routier départemental (enjeux de sécurité et de nuisances)**, le règlement rappelle les reculs obligatoires : 15 m vis-à-vis des RD91 et RD962, et 10 m vis-à-vis des autres RD.

Les autres articles (articles 4 à 8) reprennent les règles applicables dans les secteurs Ua et Ub (à vocation généraliste), **afin d'assurer une cohérence d'ensemble puisque les secteurs Ue et 1AUe s'inscrivent systématiquement au sein ou en continuité de tels secteurs.**

5.3.3.4 Le secteur spécialisé à vocation mixte : Ug

Le secteur Ug est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuant à la dynamique autour de la gare. Son règlement se place dans cette perspective, en particulier au niveau des articles 1 à 3.

Les articles 1 et 2 :

- Permettent l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'artisanat et commerce de détail ainsi que les activités de services (en lien avec le développement futur de la gare), l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration (d'autant qu'un hôtel-restaurant existe sur le secteur), les bureaux (par exemple pour permettre la création d'espaces de travail collaboratif dans ce secteur) ;
- Encadrent les possibilités pour l'habitat d'une part pour tenir compte de l'existence de logements sur le secteur, et d'autre part pour confirmer que l'habitat n'est pas la vocation prioritaire de ce secteur ; en particulier, il limite les possibilités à l'investissement de bâtiments existants et à une extension de 30% maximum des surfaces de plancher.

L'article 3 présente en particulier les règles suivantes : hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, implantation en limites parcellaires ou en retrait de 2 mètres minimum (vis-à-vis des voies et emprises publiques hors réseau départemental comme vis-à-vis des limites séparatives). **Au regard de la destination précise de ces secteurs, il s'agit de formuler des règles souples.**

Les autres articles (articles 4 à 8) reprennent les règles applicables dans les secteurs Ua et Ub (à vocation généraliste), et donc également des secteurs Ue et 1AUe (à vocation d'équipements) **afin d'assurer une cohérence d'ensemble puisque le secteur Ug est un espace urbanisé à vocation mixte.**

5.3.3.5 Les secteurs spécialisés à vocation d'activités économiques : Uy, 1AUy, 2AUy (et leurs secteurs et sous-secteurs respectifs)

Propos introductif

Ces secteurs ont une vocation spécialisée : **les activités économiques**. Pour cette raison, les activités agricoles et forestières, l'habitat, ainsi qu'un certain nombre d'équipements (cinéma, salle d'art et de spectacles...) y sont interdits.

Ces secteurs se distinguent par **leur appartenance à une typologie de zone** (parc structurant avec un indice « a », parc intermédiaire avec un indice « b », zone d'activités de proximité avec un indice « c »), ce qui induit **des différences notables au sein des articles 1 et 2**.

Complémentairement, au sein des parcs structurants (secteurs Uya et 1AUya), la distinction entre 4 sous-secteurs (numérotés de 1 à 4) vise à **prendre en compte la diversité des dynamiques économiques à l'œuvre** (commercial, industrie...).

Les secteurs et sous-secteurs liés aux parcs structurants (articles 1 à 3)

Dans les sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3 et Uya4, il s'agit de **permettre la confortation des activités déjà existante** en autorisant l'extension des constructions existantes (article 2). Complémentairement, l'article 1 précise **les destinations et sous-destinations pour lesquelles de nouvelles constructions ne seront pas autorisées, dans une logique d'organisation spatiale de ces espaces à vocation économique**.

Sur Val de Moine :

- Il s'agit de **permettre la remobilisation d'une friche économique** (restaurant) en entrée de zone (au sud de la RN249), en particulier à **travers un projet d'hébergement**. C'est le sens du règlement attaché au sous-secteur Uya3.
- Il s'agit de **permettre la poursuite des activités** localisées de part et d'autre de la RD762 (au sud de la RN249) sur des lots de taille réduite, **tout en visant à terme l'accueil préférentiel d'activités industrielles, d'entrepôts et de bureau** (dans le cadre de mutations). C'est le sens du règlement attaché au sous-secteur Uya1.
- Il s'agit enfin de **conforter et de poursuivre le développement économique avec l'accueil d'activités industrielles et d'entrepôt**, au nord comme au sud de la RN249. C'est le sens du règlement attaché au sous-secteur Uya2, qui s'applique également au secteur 1AUya2.

Sur l'Actipôle :

- Il s'agit de **conforter la zone à vocation commerciale** (localisée au nord et de la RN249 et à l'est de la RD91) **dans sa vocation actuelle**. Dans cette perspective, l'obligation d'une surface de vente supérieure à 300 m² pour toute construction à destination d'artisanat ou de commerce de détail vise à **éviter l'arrivée d'activités de petite taille, et donc la dévitalisation des centres-bourgs**. C'est le sens du règlement attaché au sous-secteur Uya3, qui ne permet par exemple pas de nouvelles constructions industrielles.
- Il s'agit de **conforter et de poursuivre le développement économique avec l'accueil d'activités industrielles et d'entrepôt**, au nord comme au sud de la RN249. C'est le sens du règlement attaché au sous-secteur Uya2, qui s'applique également au secteur 1AUya2.

Enfin, toujours dans les sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3 et Uya4, l'article 3 fixe :

- **Des conditions de hauteur maximale correspondant à la typologie de zone** (parc structurant) : en particulier, les hauteurs maximales ne sont généralement pas plafonnées pour les activités, l'idée étant de s'inscrire en harmonie avec la hauteur des constructions riveraines existantes au sein du sous-secteur concerné. La seule exception porte sur **la prise en compte des enjeux paysagers le long de la RN249**. A ce niveau, un gradient est fixé :
 - Interdiction de construction dans la marge de recul comprise entre 0 à 50 m par rapport à l'axe de la RN249 ;
 - Hauteur maximale de 10 m dans la marge de recul comprise entre 50 à 70 m par rapport à l'axe de la RN249 ;
 - Hauteur maximale de 15 m dans la marge de recul comprise entre 70 à 100 m par rapport à l'axe de la RN249.
- Des possibilités d'optimisation du foncier, **dans une logique de gestion économe de l'espace**, en permettant l'implantation en limite séparative en cas de réalisation d'un mur coupe-feu ; parallèlement, il oblige néanmoins un recul de 4 m minimum lorsque la limite séparative borde une zone à vocation principale d'habitat, **pour un motif paysager**.

Les secteurs et sous-secteurs liés aux parcs intermédiaires (articles 1 à 3)

Les parcs intermédiaires sont destinés à accueillir des activités tertiaires et industrielles : pour cette raison, le règlement ferme un grand nombre de possibilités y compris les nouvelles constructions d'entrepôt (article 1), afin de **centrer les possibilités sur les bureaux et l'industrie** (article 2).

En lien avec **la typologie de la zone** (parc intermédiaire), les hauteurs maximales ne sont généralement pas plafonnées pour les activités, l'idée étant de s'inscrire en harmonie avec la hauteur des constructions riveraines existantes au sein du sous-secteur concerné. La seule exception porte sur **la prise en compte des enjeux d'entrée de ville le long de la RD949**, avec :

- Une référence à une hauteur maximale de 6 m aux abords de la RD et un renvoi vers les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour davantage de précisions ;
- Une marge de recul de 10 m à respecter vis-à-vis de cette voie pour l'implantation de nouvelles constructions.

Les secteurs et sous-secteurs liés aux zones d'activités de proximité (articles 1 à 3)

Les zones d'activités de proximité sont destinées à **accueillir des activités artisanales de portée locale**, en étant vigilant à **ne pas dévitaliser les centres-bourgs sur le plan des commerces et des services**. Pour cette raison, le règlement ferme un grand nombre de possibilités :

- En interdisant les services ;
- En limitant l'artisanat et le commerce de détail, puisque seules les extensions de l'existant sont possibles dans ce cas de figure.

Afin de **centrer les possibilités la petite industrie**, le règlement précise que ces constructions doivent être **destinées à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie** (article 2).

Dans cette même optique, l'article 3 fixe une hauteur maximale de 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les articles 4 à 8

Les articles 4 à 8 sont identiques pour toutes les zones à vocation économique. Le tableau de synthèse ci-après en présente les justifications.

	Secteurs Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3, Uya4) et 1AUy (sous-secteur 1AUya2), secteur Uyb, secteurs Uyc et 1AUyc
Article 4	Principes généraux : affirmation de principes-clés pour guider les porteurs de projet vers des opérations de qualité, et au besoin établir un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.
	Façades : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de qualité des paysages .
	Toitures : ouverture concernant les formes et matériaux de toitures divers : favoriser l'innovation dès lors qu'elle s'intègre à l'environnement de manière satisfaisante.
	Clôtures : • Principes qualitatifs : intégration au paysage environnant ; • Typologie de clôture : pas de règle déterminée • Obligation d'édification des clôtures à l'alignement le long de la RN249 et de la RD147 ; obligation de présenter une homogénéité d'aspect par leur hauteur et leur nature : prise en compte des enjeux paysagers le long de deux axes structurants du territoire (enjeu de vitrine) ; • Autrement, seule une hauteur maximale de 2 m est fixée : laisser de la souplesse.
	Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver : Renvoi vers les Dispositions générales pour les règles à appliquer en la matière : enjeu d' identité du territoire .
Article 5	Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes .
	Plantations : privilégier les essences locales et interdire explicitement les espèces invasives . Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage .
Article 6	Renvoi aux Dispositions générales (règles relatives aux destinations et sous-destinations).
Article 7	Règlementation souple : adaptation aux projets, en fixant cependant les impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours, longueur maximale pour les voies nouvelles en impasse...).
Article 8	Desserte par les réseaux : principe général de raccordement à l'assainissement collectif (optimisation des équipements existants, limitation des risques de pollution des milieux).
	Pluvial : limiter l'imperméabilisation et rechercher une gestion satisfaisante du pluvial . Pas de règle plus précise à ce stade, dans l'attente du Zonage d'assainissement pluvial en cours de réalisation.
	Communications électroniques : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire : fournir une offre de qualité aux activités économiques .

Le règlement du secteur 2AUy est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AUy : c'est donc le règlement du secteur 1AUy qui s'appliquera alors.

5.3.4 LES ZONES AGRICOLES

La **zone agricole** est composée des secteurs et sous-secteurs suivants :

- Le secteur Ac : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - Sous-secteur Ac1 dans lequel de nouvelles constructions sont possibles ;
 - Sous-secteur Ac2 dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas possibles.
- Le secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'habitat, décliné en sous-secteurs (Aha, Ahb)
- Le secteur Al : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités de loisirs sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Al1, Al2).
- Le secteur Ap : secteur couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers.

- Le secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture.
- Le secteur Ay : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs (Ay1, Ay2, Ay3/Ay3i, Ay4, Ay5/Ay5i, Ay6, Ay7, Ay8).

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A » (sans indice).

Les différences entre ces secteurs portent **sur les articles 2 et 3**.

L'article 1 interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2, de façon à encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole.

Au niveau **de l'article 2 et d'une partie de l'article 3 (emprise au sol, hauteur maximale des constructions, distance maximale entre constructions)** :

- En zone A (tous secteurs et sous-secteurs) :
 - Les possibilités de réalisation d'équipements sont limitées aux équipements d'infrastructures et de réseaux (**les autres équipements ayant vocation à se trouver en zones U ou AU**), et respectent les dispositions du Code de l'Urbanisme (**prise en compte des enjeux agricoles et paysagers**) ;
 - Les abris pour animaux sont autorisés sous plusieurs conditions (caractère démontable, emprise limitée à 20 m²...) : il s'agit d'avoir les possibilités d'**encadrer ces pratiques en fixant des conditions strictes**, notamment dans une logique de **limitation des impacts paysagers** (hauteur et emprise au sol limitée en lien avec l'article 3) et **de réversibilité** (construction légère sans fondation, ouverture sur au moins une face).
- En secteurs A et sous-secteur AI1 :
 - La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permis **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte Agriculture & Urbanisme du Maine-et-Loire** (encadrement du logement de fonction notamment). Le sous-secteur AI1 est concerné par ces règles dans la mesure où il concerne notamment un centre équestre.
- En secteur Ap :
 - Les constructions et installations liées à l'agriculture sont encadrées au regard des **enjeux paysagers et écologiques** : le principe est de permettre l'agrandissement des sites agricoles existants dès lors que l'on se trouve en continuité du site et qu'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations est opérée. Il s'agit, à travers cette **règle qualitative**, d'accompagner les exploitants dans la mise en œuvre de leurs projets (en lien avec les élus et le service instructeur) ;
 - Complémentairement, il reste envisageable de réaliser de nouveaux sites agricoles à condition de prendre en compte les enjeux paysagers dans la localisation du futur site comme dans l'insertion paysagère des bâtiments et installations ; là aussi, cette **règle qualitative** a pour objectif d'accompagner les exploitants dans la mise en œuvre de leurs projets (en lien avec les élus et le service instructeur).
- En secteur Av, la protection des espaces viticoles est une priorité confirmée par le règlement. Les seules exceptions concernent :
 - La possibilité d'extension d'un site viticole existant (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment) : cette disposition garantit **un moindre prélèvement sur ces espaces**, tout en donnant **des marges de manœuvre satisfaisante pour l'activité viticole**.

- La réalisation de constructions de faible emprise ou d’installations techniques directement liées à la gestion des réserves d’eau pour l’activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...), l’enjeu étant de **ne pas fermer le champ des possibles pour la confortation de l’activité agricole**.
- En secteur A (hors secteur Ah) :
 - Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers. **Les dispositions sont issues de la Charte Agriculture & Urbanisme du Maine-et-Loire**, l’objectif étant d’encadrer les possibilités en lien avec l’article 3 (emprise au sol, hauteur maximale des constructions et des annexes, distance maximale entre constructions) afin de **limiter le mitage** ;
 - Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés, à la fois dans une logique de prise **en compte des enjeux paysagers** (éviter les ruines) et de **diversification de l’offre en logements**.
- En secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) :
 - Outre les mêmes possibilités pour les tiers que précédemment (extension mesurée des habitations, annexes, changement de destination), la construction de nouveaux logements est **possible mais encadrée**, en lien avec l’article 3 (notamment en termes d’emprise au sol maximum). Il s’agit de **permettre une certaine densification** et de **réglementer les possibilités en matière d’extensions et d’annexes aux habitations existantes en conformité avec le Code de l’Urbanisme**
- En secteurs Ac :
 - Le règlement du sous-secteur Ac1 autorise uniquement les constructions liées à l’activité extractive du secteur primaire **en lien avec la vocation du site, mais aussi à condition d’une bonne intégration à l’environnement (enjeu notamment écologique) et d’une proportion au regard des besoins de l’activité (enjeu de limitation du mitage)** ;
 - **Les possibilités sont inexistantes** sur le sous-secteur Ac2, puisque la vocation de ce secteur est de permettre l’exploitation des richesses du sous-sol, **sans que soient nécessaires des constructions et installations**.
- En secteur AI (sous-secteurs AI1 et AI2), STECAL à vocation de loisirs, le règlement confirme la possibilité de réaliser :
 - En sous-secteur AI1 : de la restauration, sous réserve de s’inscrire dans **une emprise au sol limitée (définie à l’article 3) et adaptée aux enjeux sur ce site** ;
 - En sous-secteur AI2 : des équipements sportifs « s’ils sont liés à la pratique de loisirs aériens (aéromodélisme...) », **ce qui encadre strictement les possibilités**, d’autant que les dispositions définies à l’article 3 fixent **une emprise au sol limitée et adaptée aux enjeux sur ce site**.
- En secteur Ay (sous-secteurs Ay1, Ay2, Ay3/Ay3i, Ay4, Ay5/Ay5i, Ay6, Ay7, Ay8), STECAL à vocation économique, le règlement **tient compte de l’occupation des sols effective et des projets de manière distincte sur chacun des sites** (article 2). Complémentairement, **les constructions sont strictement encadrées** à travers l’article 3 (emprise au sol, hauteur maximale, distance maximale entre constructions). Il s’agit d’**accompagner le développement de ces activités, tout en mesurant les impacts notamment paysagers**.

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions et explications concernant **le reste de l’article 3** et les **articles 4 à 8** :

	Zone A
Article 3	<u>Voies et emprises publiques :</u> • De manière générale : reculs adaptés vis-à-vis des voies et emprises publiques (notamment selon la catégorie de route dont le réseau départemental) ; • De manière spécifique au secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) : reculs particuliers afin de garantir l’homogénéité des paysages sur La Poterie, La Guiltière et le Censivier.

Article 3 (suite)	<u>Limites séparatives :</u> • De manière générale : implantation en limite séparative ou en retrait de 2 m minimum : règle souple. • De manière spécifique au secteur Ah (sous-secteurs Aha et Ahb) : reculs particuliers afin de garantir l'homogénéité des paysages sur La Poterie, La Guiltière et le Censivier.
Article 4	<u>Principes généraux :</u> affirmation de principes-clés pour guider les porteurs de projet vers des opérations de qualité, et au besoin établir un échange tripartite élu / pétitionnaire / service instructeur : viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction). <u>Façades :</u> interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de qualité des paysages. <u>Toitures :</u> idem qu'en secteurs Ua et Ub : règlement homogène sur le territoire pour l'habitat. <u>Clôtures :</u> idem qu'en secteurs Ua et Ub : règlement homogène sur le territoire pour l'habitat. <u>Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver :</u> Renvoi vers les Dispositions générales pour les règles à appliquer en la matière : enjeu d' identité du territoire.
Article 5	Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes. Plantations : privilégier les essences locales et interdire explicitement les espèces invasives. Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.
Article 6	Renvoi aux Dispositions générales (règles relatives aux destinations et sous-destinations).
Article 7	Idem qu'en secteurs Ua et Ub : règlement homogène sur le territoire pour l'habitat.
Article 8	<u>Desserte par les réseaux :</u> système d'assainissement autonome <u>Pluvial :</u> limiter l'imperméabilisation et rechercher une gestion satisfaisante du pluvial. Pas de règle plus précise à ce stade, dans l'attente du Zonage d'assainissement pluvial en cours de réalisation. <u>Communications électroniques :</u> non réglementé en zone A.

5.3.5 LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** est composée des secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Ni : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL, décliné en sous-secteurs :
 - Sous-secteur Nc1 : secteur correspondant à un site minier en reconversion ;
 - Sous-secteur Nc2 : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- Secteur NI : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique. Le secteur NI est décliné en sous-secteurs (NI1, NI2, NI3, NI4, NI5/NI5i, NI6).
- Secteur No : secteur concerné par la mise en œuvre de mesure compensatoire (observatoire ornithologique).

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

Les différences entre ces secteurs portent **sur les articles 2 et 3.**

L'article 1 interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2, de façon à encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole.

De manière générale, le règlement de la zone N est particulièrement strict :

- De manière générale, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont limitées aux équipements d'infrastructures et de réseaux (**les autres équipements ayant vocation à se trouver en zones U ou AU**) ; elles ne sont autorisées que sous réserve de **compatibilité vis-à-vis des activités autorisées** dans la zone et de **ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages**.
- Comme en secteur A, les abris pour animaux sont autorisés sous plusieurs conditions (caractère démontable, emprise limitée à 20 m²...) : il s'agit d'avoir les possibilités d'**encadrer ces pratiques en fixant des conditions strictes**, notamment dans une logique de **limitation des impacts paysagers** (hauteur et emprise au sol limitée en lien avec l'article 3) et de **réversibilité** (construction légère sans fondation, ouverture sur au moins une face).
- Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique d'**harmonisation des règles applicables en campagne**. Il en va de même s'agissant du changement de destination.
- A la différence du secteur A, le secteur N permet les constructions et installations nécessaires et directement liées à **l'activité forestière** ; leur hauteur est plafonnée à 10 m (article 3).
- S'agissant de l'activité agricole, dans une logique de **prise en compte des quelques sites localisés en zone N** :
 - Tout comme en secteur Ap, le règlement permet leur agrandissement dès lors que l'on se trouve en continuité du site et qu'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations est opérée. Il s'agit, à travers cette **règle qualitative**, d'accompagner les exploitants dans la mise en œuvre de leurs projets (en lien avec les élus et le service instructeur) ;
 - Par contre, le règlement ne reprend pas le second item du secteur Ap, qui permet l'implantation de nouveaux sites agricoles : il s'agit en effet de **protéger au mieux cet espace (enjeux paysagers et écologiques)**.

De manière spécifique :

- En secteurs Nc :
 - En lien avec la vocation de ce site, le règlement du sous-secteur Nc1y autorise uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans le cadre de la **reconversion du site minier de la Baconnière**, à condition que cette reconversion se fasse par l'installation de panneaux solaires au sol.
 - **Les possibilités sont inexistantes** sur le sous-secteur nc2, puisque la vocation de ce secteur est de permettre l'exploitation des richesses du sous-sol, **sans que soient nécessaires des constructions et installations**.
- En secteur NI (sous-secteurs NI1, NI2, NI3, NI4, NI5/NI5i, NI6), STECAL à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique, le règlement **tient compte de l'occupation des sols effective et des projets de manière distincte sur chacun des sites** (article 2). Complémentairement, **les constructions sont strictement encadrées** à travers l'article 3 (emprise au sol, hauteur maximale, distance maximale entre constructions). Il s'agit d'**accompagner le développement de ces sites, tout en mesurant les impacts notamment paysagers**.
- En secteur No, le règlement prend en compte le fait que ce site soit destiné à la mise en œuvre de mesures compensatoires (observatoire ornithologique), en permettant les aménagements légers (bancs, pontons, tables de pique-nique, etc.) qui entreraient dans cette perspective.

- En secteurs No, Np et Npi, correspondant aux cœurs de biodiversité majeurs du territoire, le règlement relatif à la prise à compte des zones humides est plus encadrant : en particulier, les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation, drainage, création de plan d'eau) y sont interdits.

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions et explications concernant **le reste de l'article 3** et les **articles 4 à 8** :

	Zone A
Article 3	<u>Voies et emprises publiques</u> : reculs adaptés vis-à-vis des voies et emprises publiques (notamment selon la catégorie de route dont le réseau départemental) ; <u>Limites séparatives</u> : implantation en limite séparative ou en retrait de 2 m minimum : règle souple.
Article 4	<u>Principes généraux</u> : affirmation de principes-clés pour guider les porteurs de projet vers des opérations de qualité, et au besoin établir un échange tripartite élu / pétitionnaire / service instructeur : viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction). <u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de qualité des paysages. <u>Toitures</u> : idem qu'en secteurs Ua et Ub, mais aussi qu'en secteur A : règlement homogène sur le territoire pour l'habitat. <u>Clôtures</u> : idem qu'en secteurs Ua et Ub, mais aussi qu'en secteur A : règlement homogène sur le territoire pour l'habitat. <u>Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver</u> : Renvoi vers les Dispositions générales pour les règles à appliquer en la matière : enjeu d'identité du territoire.
Article 5	Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes. Plantations : privilégier les essences locales et interdire explicitement les espèces invasives. Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.
Article 6	Renvoi aux Dispositions générales (règles relatives aux destinations et sous-destinations).
Article 7	Idem qu'en secteurs Ua et Ub, mais aussi qu'en secteur A : règlement homogène sur le territoire pour l'habitat.
Article 8	<u>Desserte par les réseaux</u> : système d'assainissement autonome. <u>Pluvial</u> : limiter l'imperméabilisation et rechercher une gestion satisfaisante du pluvial. Pas de règle plus précise à ce stade, dans l'attente du Zonage d'assainissement pluvial en cours de réalisation. <u>Communications électroniques</u> : non réglementé en zone N.

5.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Zonage PLU historiques	Donnée	Zonage projet de PLU	Donnée	Evolution
Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme) - en ha	545,83	Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme) - en ha	563,02	17,19
Arbre (L113-1 du Code de l'Urbanisme) - en unités	22	Arbre (L113-1 du Code de l'Urbanisme) - en unités	22	0
Haies inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	164,65	Haies inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	1457,6	1292,95
Zones humides inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en ha	551,52	Zones humides inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en ha	566,82	15,3
Liaison douce à conserver (L151-38 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	55,57	Liaison douce à conserver (L151-38 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	55,23	-0,34
Changement de destination (L151-11 du Code de l'Urbanisme) - en unités	7	Changement de destination (L151-11 du Code de l'Urbanisme) - en unités	82	75

5.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

5.4.1.1 Les boisements

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

A cet effet, le PLU'S met en place une mesure de protection stricte : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). Au total, **563.02 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC** (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme), soit 17.19 hectares supplémentaires par rapport aux PLU des communes historiques. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

5.4.1.2 Le bocage

Un inventaire des haies existe sur l'ensemble du territoire de Sèvremoine :

- Sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Tillières et Saint-Crespin-sur-Moine, il a été réalisé en parallèle de l'élaboration de leurs PLU respectifs ;
- Sur les autres communes historiques, cet inventaire a été réalisé en 2014 (cf. *Pièce 2.9.4* dans les Annexes du Rapport de présentation).

Le PLU'S protège l'ensemble des haies inventoriées dans ce cadre, soit **un total de 1457.6 kilomètres linéaires de haies**.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé une replantation de plantations d'essences locales :

- Avec une compensation en quantité et/ou linéaire équivalent si la haie supprimée est localisée en zone agricole ;*
- Avec une compensation à hauteur de 1,5 pour 1 (en quantité et/ou linéaire) si la haie supprimée est localisée en zone naturelle.*

Le choix de localisation pour la réimplantation des plantations doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités agricoles, écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 4 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige). ».

5.4.1.3 Les arbres remarquables

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, **22 arbres remarquables** sont protégés à travers le zonage et le règlement écrit. Ces arbres correspondent à des sujets localisés :

- Au cœur ou à proximité du bourg de Saint-André-de-la-Marche ;
- A un arbre remarquable (cèdre du Liban) localisé dans un espace public, au cœur du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges.



Le cèdre du Liban, à Saint-Macaire-en-Mauges

Ces arbres étaient déjà identifiés dans les PLU antérieurs des communes historiques de Saint-André-de-la-Marche et de Saint-Macaire-en-Mauges : le PLU'S confirme donc leur protection.

Ils sont protégés de manière stricte au même titre que les boisements, à travers l'outil « Espaces Boisés Classés » (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des arbres remarquables, est la suivante :

« Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés.

*Leur suppression est possible, pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, **après Autorisation.** ».*

5.4.1.4 Les zones humides

Un inventaire des zones humides validé par la CLE du SAGE existe sur l'ensemble du territoire de Sèvremoine :

- Sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Tillières et Saint-Crespin-sur-Moine, il a été réalisé en parallèle de l'élaboration de leurs PLU respectifs ;
- Sur les autres communes historiques, cet inventaire a été réalisé en 2014 (cf. *Pièce 2.9.4* dans les Annexes du Rapport de présentation). Les dernières pages de cette pièce annexe établissent une synthèse à l'échelle de Sèvremoine, mentionnant également les inventaires antérieurs et leur cohérence avec les inventaires de 2014.

Dans le cadre de cet inventaire, **567.55 hectares de zones humides ont été inventoriés au titre du SAGE sur Sèvremoine.**

La quasi-totalité de cet inventaire est repris sur le règlement graphique (zonage), et repéré par des hachures fines ; il est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Par rapport à l'inventaire des zones humides, **seule une exception** doit être relevée : sur le site de L'Arceau (commune historique de Montfaucon-Montigné), l'inventaire de 2014 mené au titre du SAGE a permis de caractériser une zone humide de 1.08 hectare. Lors des inventaires naturalistes menés en 2017 sur les secteurs à enjeux d'aménagement (cf. *Pièce 2.9.2* dans les Annexes du Rapport de présentation), les investigations ont permis d'affiner la délimitation de cette zone humide sur la base des critères de la Loi sur l'Eau : elle fait en réalité

3518 m². C'est donc ce périmètre qui est repris sur le zonage, ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, **566.82 hectares de zones humides (567.55 – 1.08 + 0.35) sont identifiés sur le zonage du PLU'S de Sèvremoine.**

La protection des zones humides est renforcée dans les cœurs de biodiversité majeurs, c'est-à-dire en secteur No, en secteur Np et en sous-secteur Npi.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés, est la suivante :

« Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- *toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
- *tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.*

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

Dans tous les zones du PLU

- *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,*
- *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :*
 - *la sécurité des personnes ;*
 - *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
 - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, 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.*

Dans tous les zones du PLU, sauf en secteur No, en secteur Np et en sous-secteur Npi (où ils sont interdits)

- *les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation, drainage, création de plan d'eau).*

L'activité agricole n'est pas interdite dans les secteurs concernés par des zones humides, sauf pour les aménagements en secteur No, en secteur Np et en sous-secteur Npi (cf. ci-dessus) ; dans les autres secteurs et sous-secteurs, en cas d'aménagement lié aux pratiques agricoles sur ces secteurs (drainage...), il s'agira de respecter la réglementation en vigueur en lien avec la Police de l'Eau.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier

ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. ».

5.4.2 ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

5.4.2.1 Eléments de patrimoine à protéger : patrimoine bâti, « petit patrimoine »

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments de patrimoine à protéger. Au total :

- **52 éléments ponctuels de patrimoine à protéger** sont identifiés. Ils correspondent généralement à des éléments de « petit patrimoine » (croix...) ;
- **21 éléments surfaciques de patrimoine à protéger** sont identifiés. Ils correspondent essentiellement aux bâtiments représentatifs du patrimoine industriel de Sèvremoine ;
- **1519 mètres linéaires de patrimoine à protéger** sont identifiés. Ils correspondent généralement à du « patrimoine bâti » (bâtiment, continuité de bâtiments...).

Cette identification s'appuie en très grande majorité les éléments déjà identifiés dans les PLU des communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Roussay.

Concernant le patrimoine bâti, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. »

Concernant le « petit patrimoine », les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires, puits...) doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable. »

5.4.2.2 Eléments de patrimoine à protéger : mur

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **454 mètres linéaires de murs à protéger**.

Cette identification s'appuie sur ce qui était déjà identifié dans les PLU des communes historiques de Torfou et Saint-André-de-la-Marche, ainsi que sur un complément sur le bourg de Roussay (dans le cadre des réflexions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le zonage).

Concernant les murs, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration préalable. »

5.4.2.3 « Jardins à protéger » et « parcs à préserver »

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie les « jardins à protéger » (élément surfacique) et les « parcs à préserver » (élément ponctuel). Au total :

- **12 « parcs à préserver »** sont identifiés : cette identification s'appuie exclusivement sur les parcs déjà identifiés dans le PLU des communes historiques de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine ;
- **7.86 hectares de « jardins à protéger »** sont identifiés : cette identification s'appuie à la fois sur les espaces déjà localisés dans les PLU de communes historiques (Saint-André-de-la-Marche, Saint-Macaire-en-Mauges) et sur le travail mené dans le cadre des réflexions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le zonage (La Renaudière, Torfou, Le Longeron, Roussay, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Macaire-en-Mauges).

Concernant les jardins et parcs, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les secteurs de « jardins à protéger » et « parcs à préserver » doivent être préservés.

Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- *Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,*
- *D'une emprise maximum de 20 m² par abri,*
- *D'un abri maximum par jardin,*
- *De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager. »*

5.4.3 LES LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Le zonage identifie les liaisons douces existantes, et les protège au titre des articles L151-38 et R151-48 du Code de l'Urbanisme. Au total, **55.23 kilomètres linéaires de liaisons douces ont été inventoriés sur Sèvremoine**. Les Dispositions Générales du règlement écrit rappellent le principe de conservation de ces continuités, tout en permettant des modifications ponctuelles du tracé :

« Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial. ».

5.4.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

148 emplacements réservés sont identifiés dans le cadre du PLU'S : 94 emplacements réservés sont repris des PLU des communes historiques (et éventuellement adaptés), tandis que 54 nouveaux emplacements réservés sont mis en place.

Les emplacements réservés portent sur les mobilités (continuités douces...), sur les équipements, sur les aménagements de voirie ou d'espace public, etc.

Les emplacements réservés ajoutés correspondent essentiellement à des continuités douces (renforcement du maillage au sein des bourgs ou vers les futures opérations, renforcement du maillage en campagne dans une logique de loisirs et de découverte du territoire), ou encore à des créations d'accès (vers les futures opérations).

Les emplacements réservés sont généralement au bénéfice de la Commune de Sèvremoine ; quelques emplacements réservés sont au bénéfice de Mauges Communauté (compétence développement économique) ou du Département.

La liste des Emplacements réservés figure dans les pages d'introduction du règlement graphique (Atlas au 1/5000^e).

5.4.5 LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique (zonage). Les **82 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole ou naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. En particulier, aucun bâtiment ne se trouve isolé en campagne (limiter les incidences sur les périmètres d'épandage) ou à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation agricole (éviter les problématiques liées à la proximité de tiers). Complémentairement, aucun bâtiment localisé dans un secteur présentant un risque d'inondation (PPRI, AZI, rupture de barrage) n'a été identifié.

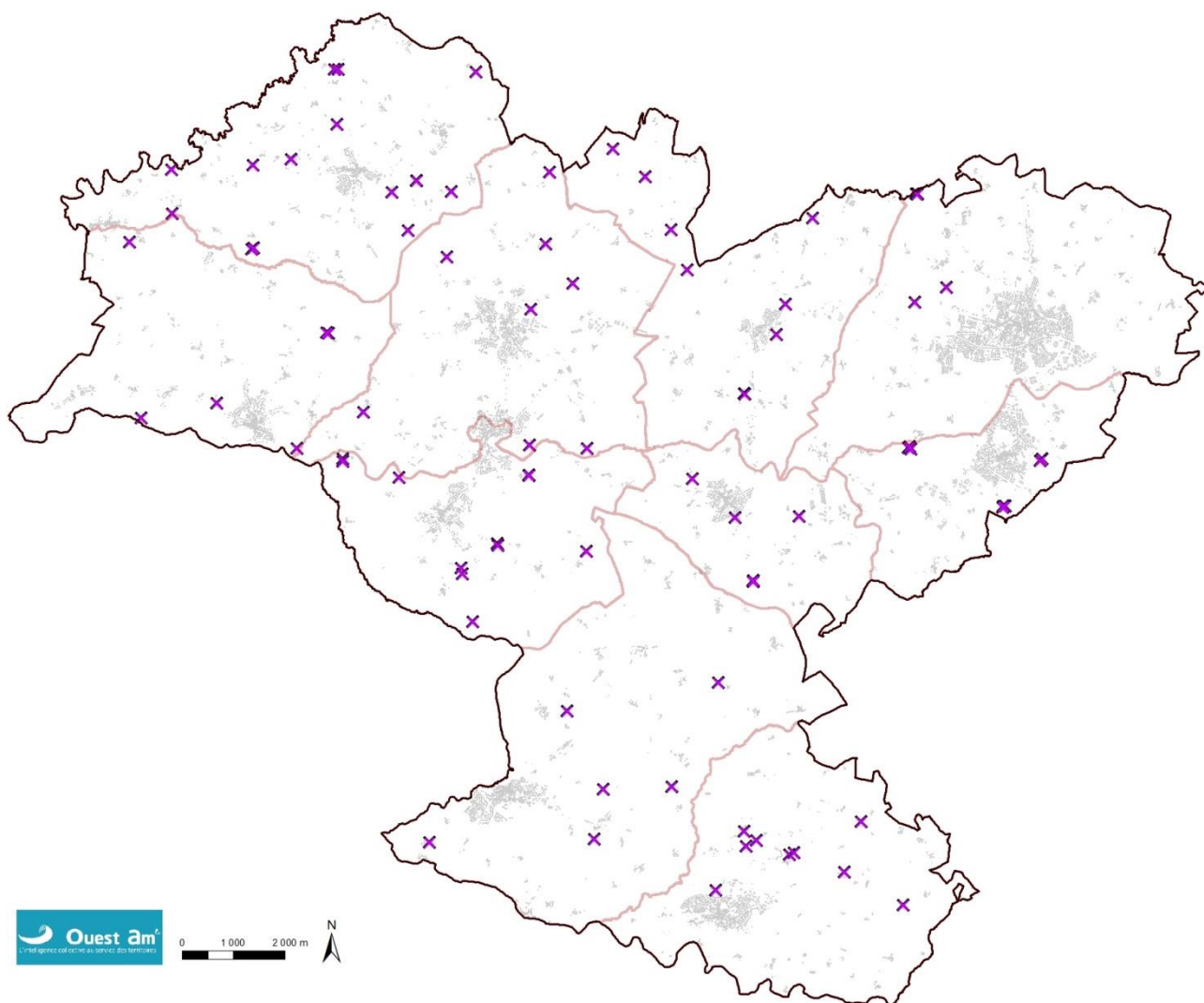
Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit :

« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- *bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,*
- *respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,*
- *bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,*
- *bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque technologique (PPRT),*
- *raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,*
- *possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,*
- *emprise au sol supérieure à 85 m²,*
- *desserte par un accès et une voie sécurisée,*
- *bon état du bâtiment,*
- *autre bâtiment d'habitation à proximité. ».*

L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne (éviter les ruines). Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire, cette diversification étant toutefois modeste.



La carte ci-dessus localise les bâtiments susceptibles de changer de destination ; les fiches de ces bâtiments figurent en Annexe du Rapport de présentation et en Annexe du Règlement écrit.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU'S, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

5.4.6 LES LINEAIRES DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **1431 mètres linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale**.

Cette identification s'appuie sur le travail effectué par la Commission économie de Sèveremoine.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci

s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. »

5.4.7 LES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur. ».

5.4.8 LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Le zonage identifie les entités archéologiques présentes sur Sèvremoine.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine). ».

5.4.9 SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le zonage identifie les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme. Sur Sèvremoine, un secteur est concerné : le périmètre de la carrière des 4 étalons. Il présente une superficie de 60.84 ha.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent la portée de cette identification :

« Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. ».

5.4.10 PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Le zonage identifie les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau, au sud-est de la commune historique du Longeron. Plus précisément, il identifie :

- Le Périmètre de Protection Immédiate (PPI) ;
- Le Périmètre de Protection Rapprochée, composé de 2 zones : 1 Périmètre de Protection Rapprochée Sensible (PPRS) et 1 Périmètre de Protection Rapprochée Complémentaire (PPRC).

Sur ces zones, des servitudes ont été instaurées par l'arrêté interpréfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30 décembre 2009. L'identification sur le zonage, à travers des trames spécifiques, permet de fournir une information importante et de renvoyer aux servitudes.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) reportés sur le plan de zonage correspondent aux périmètres définies par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU. ».

5.4.11 PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le zonage identifie les périmètres de prévention des risques technologiques, sur la commune historique de Saint-Crespin-sur-Moine. Plus précisément, il identifie :

- La zone d'interdiction stricte du PPRT
- La zone d'interdiction du PPRT
- La zone d'autorisation limitée sous conditions du PPRT
- La zone d'autorisation sous conditions du PPRT

L'identification sur le zonage, à travers des trames spécifiques, permet de fournir une information importante et de renvoyer aux servitudes.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Le périmètre de prévention des risques technologiques reportés sur le plan de zonage est défini par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'entreprise EPC-France.

Les constructions incluses dans ce périmètre sous soumises à des dispositions particulières figurant dans le PPRT annexé au PLU. ».

5.4.12 LES REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION ET LES MARGES DE REcul AU TITRE DE LA LOI BARNIER

Le zonage identifie des règles graphiques d'implantation.

En zones « agricoles » et « naturelles », ces règles reprennent les marges de recul « classiques » le long des principaux axes de circulation (RN249, principales RD).

Au niveau des zones « urbaines » et « à urbaniser » de Val de Moine, de l'Actipôle et de l'entrée de ville de Torfou, ces règles graphiques ont été adaptées à l'appui d'études « Loi Barnier » (cf. *Pièce 2.9.3*) :

- Sur Val de Moine et l'Actipôle, 3 marges de recul sont identifiées de part et d'autre de la RN249 (par rapport à l'axe) : 50 m, 70 m et 100 m. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit précisent les possibilités liées à ces différentes marges de recul.
- Sur l'entrée de ville de Torfou, une marge de recul de 10 m est identifiée de part et d'autre de l'axe de la RD949. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit précisent les possibilités liées à ces différentes marges de recul.

La réduction de ces marges de recul s'appuie sur les possibilités offertes par l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, dans une logique **de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, et afin **de limiter les impacts sur l'agriculture et de participer à la structuration des paysages**.

5.4.13 LES MARGES DE REcul DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Le zonage identifie les marges de recul des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées par ce type de classement :

- 250 m de part et d'autre de la RN249 ;
- 100 m de part et d'autre des RD753, RD949, RD91 ;
- 30 m de part et d'autre des RD63, RD949.

6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés. Le code couleur suivant a été mis en place :

 Élément relevant du zonage	 Élément relevant du règlement	 Élément relevant des OAP
 Élément relevant du zonage + règlement	 Élément relevant du zonage + OAP	 Commentaire

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Maillage territorial	« Le territoire de Sèvremoine a identifié dans son fonctionnement une logique de quartier au nombre de trois. Deux de ces quartiers recouvrent tout à fait les aires d'influences directes de chacun des deux pôles identifiés par le SCoT. Pour le dernier quartier, l'émergence à terme d'un troisième pôle tend à relever d'une logique de proximité qui lui est propre et qui organise, par certains aspects, une forme de transition avec le Nord Vendée. Les trois cas de figure de ces trois pôles sont les suivantes : • Saint-Macaire – Saint-André, défini comme pôle principal du SCoT • Saint-Germain – Montfaucon-Montigné, défini comme pôle secondaire du SCoT • Torfou – Le Longeron, identifié comme pôle secondaire en préfiguration ».	Affirmation des pôles : Délimitation des zones d'urbanisation future (1AU/2AU) à vocation d'habitat et mise en place d'OAP amenant : • 50.21% de l'offre en logements sur le pôle principal • 76.14% de l'offre en logements sur les pôles identifiés au SCoT • 89.53% de l'offre en logements sur les 3 pôles (y compris le pôle secondaire émergent) Localisation massive de l'offre en nouveaux logements sur les bourgs et villes (densification / renouvellement urbain et extensions en continuité immédiate) : moins de 2% des nouveaux logements correspond à du changement de destination en campagne
Démographie et logements (1/2)	« L'objectif du SCoT de localiser 80% des flux résidentiels dans les pôles urbains prend son sens et il est globalement rempli pour les pôles de Saint-Macaire – Saint-André et Montfaucon-Montigné – Saint-Germain. L'inscription d'un 3 ^e pôle avec Le Longeron-Torfou vient renforcer cette volonté d'affirmer l'armature urbaine, au point d'orienter les flux résidentiels à près de 90% dans les pôles urbains ».	
	Population : 1,4% par an sur la période 2015-2025 et +1,5% par an sur la période 2015-2030 (avec déclinaison par typologies de communes). 29 534 habitants d'ici 2025 et 31 910 habitants d'ici 2030	Localisation de l'offre en logements en correspondance avec les objectifs de développement démographique de Sèvremoine et des différentes typologies urbaines (pôle principal, pôle secondaire, pôle secondaire émergent, commune de proximité)
	« Un objectif moyen de 209 logements/an à l'horizon de la prochaine décennie, soit un peu moins de 2100 logements dans le cadre du PLU'S ; Un objectif moyen de 219 logements/an à l'horizon 15 ans, compte-tenu de l'amplification des flux à moyen-long terme au regard de l'augmentation importante du nombre d'habitants. »	Identification d'un « potentiel réel » de 2058 logements sur l'ensemble du territoire, sachant que la complexité de l'évaluation du niveau de mobilisation du potentiel en densification peut expliquer cette différence minime (moins de 1.5%)
	« Inscrire Sèvremoine dans un modèle durable de développement résidentiel de territoire de flux et d'interfaces : les objectifs qualitatifs pour l'habitat ».	Cf. Thématique « Sols/sous-sols », dans ses lignes traitant de la maîtrise de la consommation d'espace

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Démographie et logements (2/2)	« Objectif de production de logements sociaux de 10% à 15% de la construction neuve, en concentrant au moins 80% de ces logements dans les pôles. »	Identification des sites de projet pour l'accueil de 305 logements locatifs sociaux (14.6% des besoins en logements), dont 281 logements (92.1% des LLS) dans les pôles
	« La mobilisation en priorité des bourgs, centres et espaces urbanisés est incontournable : - Favoriser prioritairement la construction au sein du tissu existant et le renouvellement urbain - Permettre une densification appropriée des espaces, en utilisant au mieux les opportunités offertes dans le tissu urbain - Réaliser des programmes de logements sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire ou regroupés, ou individuels avec parcelles privatives réduites - A l'échelle du territoire, au moins 30% des constructions se feront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ».	Cf. Thématique « Sols/sous-sols », dans ses lignes traitant de la maîtrise de la consommation d'espace
Dynamique économique	« Sèvremoine, en coopération avec Mauges Communauté compétente en matière de développement économique et avec l'échelon régional, entend porter les valeurs de son esprit entrepreneurial partagé avec le Choletais et le Nord Vendée, afin d'affirmer son positionnement favorable aux dynamiques économiques endogènes de création d'entreprises et d'innovation, tout autant que de sa capacité à apporter des conditions adéquates à l'arrivée d'entreprises ».	Structuration des zones d'activités selon les typologies du SCOT Identification de 84.20 ha à vocation économique (dont 1.5 ha pour une déchetterie à terme + 3.7 ha compris dans des espaces déjà ouverts à l'urbanisation dans le PLU de la commune historique de Saint-Macaire-en-Mauges, et donc à ne pas considérer en extension au sens du SCOT), soit au final 79 ha : 72.28 ha sur les parcs structurants, 2.70 ha sur les parcs intermédiaires, 4.02 ha sur les zones artisanales de proximité
	« La stratégie de développement nécessite de s'inscrire dans les contraintes de gestion du foncier économique posées par le SCoT, à savoir : une enveloppe de consommation globale de 80 ha sur 20 ans ».	OAP sectorielles afin d'accompagner l'aménagement de ces zones
	« améliorer les interactions du tissu d'entreprises productives tertiaires et industrielles »	
Agriculture (1/2)	« Valoriser un terroir reconnu de qualité (viticulture, élevage, culture...) » - Protéger les terres, principal outil de travail, par un zonage adapté »	Identification de 19 755.17 ha de zones agricoles et naturelles pérennes (91.88% du territoire) : zones A (secteurs A, Ap, Av) et zones N (secteurs N, Ni, No, Np et Npi) Identification des parcelles viticoles en Av et protection spécifique (seule l'activité viticole peut y implanter des bâtiments, sous conditions restrictives)
	« Gérer les risques de conflits d'usage à terme, notamment aux abords des espaces déjà urbanisés, ce qui pourra conduire à identifier des terres agricoles non constructibles y compris pour l'activité agricole »	Identification ponctuelle de secteurs Ap (zones agricoles non constructibles y compris pour l'activité agricole) : à l'est de La Renaudière, au sud-ouest de Saint-Macaire
	« Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (cf. Axe 3) ; - Encadrer la constructibilité en campagne pour les non-exploitants, ou « tiers » (cf. Axe 5) ; - S'accorder sur une valorisation du sol et du sous-sol »	Cf. Thématique « Sols/sous-sols », dans les lignes traitant de ces différents aspects

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Agriculture (2/2)	« Favoriser le développement des circuits courts comme support de valorisation et d'animation du rôle de l'agriculture et de la viticulture dans les facteurs d'attractivité résidentielle et touristique de Sèvremoine, avec notamment le potentiel sur Tillières en lien avec la restructuration de son centre-bourg, ainsi que sur le site de La Colonne au regard de la qualité des flux porté par l'attrait touristique et la gare ». « soit de manière générique dans l'espace rural, soit de manière ciblée : • Développement de circuits courts, vente directe « à la ferme » ; • Bâtiments de transformation : découpe, produits laitiers, fours à pain, fournils... • Hébergement touristique (cf. Axe 4) et de loisirs : gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, hébergement atypique... • Développement de projet(s) de méthanisation (en lien avec une agriculture notamment basée sur l'élevage) ; • Etc. »	Possibilités de diversification de l'activité agricole offertes par le règlement écrit, en lien avec la Charte Agriculture & Urbanisme
Équipements	« Terre marquée par une culture ancienne et très profonde d'inscription de l'individu dans un maillage humain et social serré, Sèvremoine entend simultanément conserver et transmettre cette culture d'engagement commun, fédératrice de tous les habitants. A cet égard, le territoire veillera à ce que les évolutions qu'il entend conduire, notamment dans le cadre du développement de ses principaux pôles urbains, continuent à favoriser l'épanouissement d'un tissu social de proximité, organisé et solidaire, notamment autour de son maillage associatif, et fait de responsabilité et de maîtrise de leur destin par ses habitants »	Zonage reflétant l'organisation par pôles Mise en place d'Emplacements réservés dédiés à des équipements
	« l'adaptation des capacités de traitement des eaux usées aux objectifs envisagés est incontournable. Dans cette perspective, Sèvremoine a engagé des études en vue de l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement « Eaux Usées »	Schéma Directeur « eaux usées » : annexé au PLU'S
	« Conforter les structures d'hébergements dédiées, à commencer par le foyer de vie de La Ferme des Mauges à Roussay. »	Identification d'un STECAL spécifique et des droits à construire qui l'accompagnent
Commerce	« Inscrire l'accompagnement des flux commerciaux comme l'un des axes d'intervention sur l'aménagement et l'animation des centres-bourgs »	OAP thématique sur le volet économique (et notamment commercial) Identification de linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale
Mobilités et accessibilité	« Réconcilier la proximité et le développement de pôles urbains forts, et pour concilier le développement en environnement rural et les transports collectifs, ces derniers étant entendus comme une alternative entre l'autosolisme et l'offre en transport massifié ».	Identification des zones d'urbanisation future en continuité du tissu urbain et à proximité des commerces, services et équipements Principes de liaisons douces entre les secteurs de développement de l'urbanisation et les cœurs de bourg / de ville
	« Renforcement du rôle de la gare à La Colonne (rénovation de la section Cholet-Clisson de la ligne ferroviaire Cholet-Nantes, augmentation des dessertes et repositionnement de la desserte de la gare de Torfou-Le Longeron-Tiffauges) articulée à une liaison douce Torfou-Le Longeron et vers Tiffauges. »	Identification d'un secteur Ug correspondant au secteur de la gare localisé à La Colonne : secteur destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la dynamique autour de la gare

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Tourisme et patrimoine	« L'inscription du territoire dans Mauges Communauté contribue à consolider les liens avec les territoires voisins, et ainsi à en faire un acteur touristique. La mise en œuvre de cette forte dynamique d'animation touristique, patrimoniale et historique se réalise en collaboration avec le réseau associatif. L'inscription du territoire dans ces flux touristiques génère des activités économiques, au-delà des sites identifiés, pour lesquelles des conditions d'aménagement nécessitent un accompagnement au titre des capacités d'hébergement, de la signalétique, des mobilités, des aires de stationnement dont le covoiturage et les aires de camping-cars ... »	Identification de 8 STECAL à vocation touristique ou de loisirs (secteurs AI et NI et leurs sous-secteurs correspondant) : encadrement des droits à construire à l'échelle de chaque STECAL Identification de plus de 55 km linéaires de liaisons douces, protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme Identification d'Emplacements réservés ayant vocation à renforcer le maillage des mobilités douces (notamment circuits de randonnée) Pas de fermeture quant à la possibilité de réaliser du changement de destination vers l'hébergement touristique, parmi les 82 bâtiments identifiés (sachant que les projets passant devant la CDPENAF au stade de l'autorisation d'urbanisme) Possibilités de diversification de l'activité agricole, y compris vers l'hébergement
Sols / sous-sols (1/2)	Préserver et pérenniser l'activité agricole et viticole	Cf. Thématique « Agriculture »
	« Pour les communes déléguées qui comprennent des villages secondaires, le développement éventuel de ceux-ci reste envisageable dès lors qu'ils constituent bien une centralité secondaire. Ce développement concerne prioritairement le comblement des dents creuses. Sont notamment concernés La Guiltière et La Poterie à Tillières. La mobilisation du potentiel des villages secondaires de La Guiltière et La Poterie vise essentiellement à permettre une meilleure préservation des terres viticoles aux abords du bourg de Tillières. »	Identification des enveloppes urbaines du village de la Guiltière et la Poterie en secteurs Aha/Ahb (STECAL à vocation d'habitat) : possibilité de créer de nouveaux logements
	« Dans le principe, les hameaux ne sont pas destinés à être développés. Toutefois, la recherche d'une optimisation des espaces définitivement perdus pour l'agriculture et d'une diversification de l'offre en logements pourra conduire, à titre exceptionnel, à identifier des hameaux au sein desquels le comblement des dents creuses sera permis. Sur La Colonne/Le Censivier, il s'agit de s'intégrer dans le cadre du projet global envisagé sur ce secteur bénéficiant de la gare, en recherchant une inscription paysagère soignée afin de préserver la cohérence avec la valorisation de l'ensemble des espaces historiques, touristiques et patrimoniaux compris dans le triangle Torfou – Tiffauges – Le Longeron. »	Identification de l'enveloppe urbaine du hameau du Censivier en secteur Ahb (STECAL à vocation d'habitat) : possibilité de créer de nouveaux logements
	« En-dehors de ces deux cas de figure, la réalisation de constructions neuves à usage de logements sera proscrite en campagne (logements de fonction agricoles non concernés ici). »	Interdiction de création de logements neufs en campagne
	« concernant les possibilités d'évolution de l'existant : il pourra être envisagé de cibler certaines activités préexistantes isolées en campagne afin d'identifier, à titre exceptionnel, les projets de développement pouvant exister. »	Identification de 8 STECAL à vocation économique (secteur Ay et les sous-secteurs correspondant) et de 8 STECAL à vocation touristique ou de loisirs (secteurs AI et NI et leurs sous-secteurs correspondant) : encadrement des droits à construire à l'échelle de chaque STECAL
	« concernant les possibilités d'évolution de l'existant : [...] Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés pourra être autorisé [...]. Les bâtiments pouvant prétendre au changement de destination seront sélectionnés à l'appui d'un panel de critères objectifs »	Identification de 82 bâtiments pouvant changer de destination en campagne Critères « respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles » et « autre bâtiment d'habitation à proximité » appliqués pour les choix d'identification

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Sols / sous-sols (2/2)	« Pour les habitations existantes, l'extension et la réalisation d'annexes s'inscriront dans une logique de constructibilité limitée : impacts sur l'agriculture (proximité de bâtiments agricoles, surfaces d'exploitation, épandage...) [...] »	Encadrement strict des droits à construire pour les tiers en campagne, en lien avec la Charte Agriculture & Urbanisme
	« La valorisation du sol et du sous-sol sera envisageable. Dans tous les cas, les projets de carrière (confortation/extension de l'existant, voire ouverture éventuelle de nouvelles carrières) seront soumis à une analyse fine des impacts sur l'agriculture et devront veiller à ne pas compromettre les projets d'urbanisation future, notamment au niveau des pôles. Ces projets devront nécessairement s'inscrire dans des plans de gestion intégrant l'interface avec le milieu naturel. »	Secteurs Ac et Nc identifiant les sites de carrières ou d'extraction d'argile Identification de la Carrière des 4 étalons en « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme Seul le secteur Ac1 autorise des droits à construire, en lien avec les
	« Favoriser prioritairement la construction au sein du tissu existant et le renouvellement urbain. » « Permettre une densification appropriée des espaces, en utilisant au mieux les opportunités offertes dans le tissu urbain. »	Inventaire des dents creuses, servant de base pour la mise en place d'OAP au sein des enveloppes urbaines (pour les sites les plus stratégiques en termes de localisation et/ou de superficie)
	« A l'échelle du territoire, au moins 30% des constructions se feront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. »	Niveau de densification / renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines: 38.3% à l'échelle du territoire (OAP de densification / renouvellement urbain + dents creuses hors OAP)
	« il s'agira de dépasser les objectifs minimum posés par le SCOT, en matière de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations programmées en-dehors de l'enveloppe urbaine » « Dans la mesure du possible, les différents groupes de communes entameront une marche vers les densités recommandées par le SCOT »	Densités moyennes des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat localisées en extension des enveloppes urbaines : • Pôle structurant Saint-Macaire / Saint-André : 22.8 logements/ha (densité minimale SCOT = 20, densité recommandée SCOT = 25) • Pôle secondaire Saint-Germain / Montfaucon-Montigné : 20.3 logements/ha (densité minimale SCOT = 17, densité recommandée SCOT = 20) • Pôle secondaire émergent Le Longeron/Torfou : 18.4 logements/ha (densité minimale SCOT = 15, densité recommandée SCOT = 17) • Communes de proximité : 17.0 logements/ha (densité minimale SCOT = 15, densité recommandée SCOT = 17)
	« la consommation d'espace à destination principale d'habitat sera clairement maîtrisée, de l'ordre de 6 à 7 hectares par an sur la prochaine décennie »	Identification de 61.37 ha à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines
	« là où le SCOT fixe une enveloppe maximale de 90 hectares pour les opérations d'extension à destination d'habitat et d'équipements, Sèvremoine envisage une consommation d'espace maximale de l'ordre de 80 hectares »	Identification de 61.37 ha à vocation d'habitat + 7.04 ha à vocation d'équipements en extension des enveloppes urbaines, soit 68.41 ha
	« Réaliser des programmes de logements sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire ou regroupés, ou individuels avec parcelles privatives réduites. »	Objectifs de mixité de typologie fixés sur chaque secteur d'OAP

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Milieux naturels & biodiversité	« Plusieurs sites d'habitats naturels « réservoirs » d'intérêt sont identifiés (dont certains au titre des Espaces Naturels Sensibles) : les Argilières de la Roussière, l'Etang du Pavillon (Commune déléguée du Longeron), l'Etang de la Thévinère (sur Gesté, en limite de la Commune déléguée de La Renaudière), les Bois de Fortunettes et des Bourdaines (Communes déléguées de Saint-Germain et La Renaudière)... Une partie de ces sites sont considérés comme cœurs de biodiversité « annexes » au sens du SCOT du Pays des Mauges. Sachant qu'aucun cœur de biodiversité « majeur » n'est localisé sur Sèvremoine, ces sites présentent un enjeu de préservation particulier. »	Protection stricte de ces espaces, à travers un zonage N, Ni, No, Np ou Npi (notamment No, Np et Npi pour les cœurs de biodiversité majeurs au sens du SCOT)
	« Les vallées de la Sèvre et de la Moine (cœurs de biodiversité « annexes » au sens du SCOT) constituent des continuums structurants (à l'échelle de Sèvremoine), auxquels sont connectés le réseau hydrographique secondaire et la grande majorité des zones humides. »	Protection stricte des vallées de la Moine et de la Sèvre, à travers un zonage N, Ni, Np ou Npi
	« La trame bocagère (composée de haies et de boisements) favorise les continuités écologiques terrestres » « Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] rôle sur le plan de la biodiversité (déplacement d'espèces, nidification...) »	Principaux bois dans l'espace agricole protégés par l'outil EBC : protection stricte Haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	« prise en compte des zones humides en vue de leur protection (en lien avec les orientations du SAGE »	Zones humides identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Cycle de l'eau	« prise en compte des zones humides en vue de leur protection (en lien avec les orientations du SAGE »	Zones humides identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	« prise en compte du périmètre de protection de captage AEP sur Le Longeron »	Identification des parties présentant les plus fort enjeux (Périmètre de Protection Immédiate – PPI – et Périmètre de Protection Rapprochée Sensible – PPRS), bénéficiant d'un classement en zone naturelle N : protection stricte Tramage des différents périmètres de captage sur le zonage Renvoi explicite à l'arrêté de protection de captage Arrêté de protection annexé au PLU'S en tant que Servitude d'Utilité Publique
	« Des risques de pollution des eaux induits par le développement urbain : à ce titre, l'adaptation des capacités de traitement des eaux usées aux objectifs envisagés est incontournable. Dans cette perspective, Sèvremoine a engagé des études en vue de l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement « Eaux Usées » et « Pluvial » »	Schémas Directeurs « eaux usées et « eaux pluviales » : annexés au PLU'S Identification des zones 1AU et 2AU au regard des capacités de traitement des STEP, ainsi que des travaux en cours et à venir sur les réseaux (en lien avec les études de ces Schémas Directeurs)
	« Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] sur le plan hydraulique : régulation des eaux pluviales (stockage – infiltration) »	Haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	« Sèvremoine a engagé des études en vue de l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement « Eaux Pluvial » »	Schéma Directeur annexé au PLU'S

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Paysages & patrimoine	« Favoriser une pénétration des trames naturelles au sein des bourgs et des tissus bâtis »	Identification d'arbres remarquables, de haies, de jardins à protéger, de parcs à préserver + mesures de protection adaptées (L113-1, L151-23 ou L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	« organiser les greffes paysagères et environnementales entre les opérations d'aménagement et les espaces naturels et agricoles »	Inscription de ces principes dans les OAP
	« Saint-André, dans une logique de valorisation de l'héritage industriel porté par le Musée des Métiers de la Chaussure et les ressources patrimoniales existantes dans le tissu urbain. » « Montfaucon-Montigné, autour de la qualité patrimoniale du cœur de Montfaucon et de la démarche volontaire engagée avec l'AVAP mettant ainsi en scène divers éléments (motte médiévale, chapelle Saint-Jean, moulins à vent...) supports d'une animation touristique et culturelle qui bénéficie de l'interface avec Clisson et le Vignoble Nantais, où Saint-Crespin participe à cette relation particulière grâce à la présence de la Maison du mineur et des énergies. » « Torfou – Le Longeron, où la valorisation patrimoniale et touristique de l'ensemble s'organise autour de La Colonne, du château du Couboureau et de la vallée de la Sèvre, avec une mise en relation des sites au travers d'une politique de réhabilitation et d'interprétation du bâti ancien, notamment du bourg du Longeron et des ressources historiques (châteaux de la Gimonière et de la Fribaudière, Pierre Tournisse...). »	Protection du patrimoine bâti, en particulier sur Saint-André Protection du « petit patrimoine » et des murs Zonage N/Np/Ni/Npi ou Ap protégeant les principaux sites à enjeux paysagers (site du Couboureau, vallée de la Sèvre et de la Moine...) STECAL sur le site de la Pierre Tournisse à Torfou Renvoi explicite à l'AVAP de Montfaucon-Montigné AVAP de Montfaucon-Montigné annexée au PLU'S en tant que Servitude d'Utilité Publique Protection des éléments patrimoniaux sur des secteurs de projets (moulins à mettre en valeur sur le site des Grands Jardins à Montfaucon-Montigné, ancien bâtiment agricole de caractère à préserver sur le site La Périnière au Longeron, perspectives patrimoniales...)
	« Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés pourra être autorisé [...]. Les bâtiments pouvant prétendre au changement de destination seront sélectionnés à l'appui d'un panel de critères objectifs : [...] qualité patrimoniale (bâti en majorité en pierre) »	Identification de 82 bâtiments pouvant changer de destination en campagne Critère « bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre » appliqué pour les choix d'identification
	Limiter le mitage en campagne	Localisation massive de l'offre en nouveaux logements sur les bourgs et villes (densification / renouvellement urbain et extensions en continuité immédiate) : moins de 2% des nouveaux logements correspond à du changement de destination en campagne Cf. Thématique « Sols/sous-sols » dans ses lignes traitant de la maîtrise de la consommation d'espace
Qualité de l'air	« Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] sur Sèvremoine, le bocage est le principal puits de carbone au niveau local »	Haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Développer les continuités douces : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien	Cf. Thématique « Mobilités et accessibilité »
Energie (1/2)	« Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage : [...] sur le plan énergétique : la constitution d'une filière locale bois-énergie pourrait être intéressante »	Haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme OAP thématique relative à la gestion du bocage
	« le développement de projet(s) de méthanisation en lien avec l'activité agricole (cf. Axe 3),	Possibilité offerte par le règlement écrit

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Energie (2/2)	« valorisation du potentiel énergétique [...] Sur le plan éolien y compris dans l'espace agricole (en l'absence d'enjeux paysagers spécifiques et en étant attentif aux enjeux de biodiversité dans un environnement bocager) »	Possibilité offerte par le règlement écrit Identification d'un secteur No, en vue de la réalisation de mesures compensatoires pour la Ferme éolienne de Tillières (observatoire ornithologique)
	« valorisation du potentiel énergétique [...] Sur le plan solaire/photovoltaïque. La seule exception restrictive porte sur les installations au sol au sein de l'espace rural : elles y seront interdites, sauf dans le cas de friches d'activités (industrie...) pour lesquelles le retour à l'agriculture est clairement compromis »	Possibilité de recours au solaire/photovoltaïque individuel Zone spécifique Nc1 pour permettre la réalisation d'un projet de ferme photovoltaïque, sur le site de la Baconnière (reconversion de ce site minier)
Déchets	« Mauges Communauté a mené une étude relative au repositionnement des déchetteries à l'échelle intercommunale. Sur Sèvremoine, la question de la mise aux normes des déchetteries amène une réflexion de localisation de nouvelles déchetteries. »	Identification d'une zone Ud dans cette perspective ; zone 2AUya2 pouvant accueillir à terme une autre déchetterie, sur l'Actipôle
	<i>Thématique traitée sans être explicitement évoquée : à travers les objectifs déclinés en matière d'organisation autour des pôles, de confortation des bourgs (urbanisation en continuité de l'existant), de lutte contre l'étalement urbain</i>	Recherche d'un bouclage des voies pour éviter une palette de retournement (autant que possible)
Risques naturels et technologiques	« Les risques naturels seront pris en compte : risque d'inondation, au niveau de la Moine (notamment sur Montfaucon-Montigné et Saint-Crespin-sur-Moine) comme au niveau de la Sèvre (Torfou et Le Longeron) »	Mise en place d'un indice « i » pour les secteurs concernés (Ni, Npi, Ubbi...) par le PPRI de la Moine et par l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre Autant que possible, intégration des espaces concernés par le PPRI en zone naturelle : protection stricte Renvoi explicite au PPRI de la Moine PPRI de la Moine annexé au PLU'S en tant que Servitude d'Utilité Publique
	« Risque d'effondrement de cavités souterraines (notamment sur Saint-Crespin-sur-Moine) »	Mention explicite
	« Risque radon, en lien avec le substrat granitique (ainsi que l'activité minière), qu'il conviendra de prendre en compte dans la mesure du possible. »	Mention explicite OAP thématique spécifique
	« Les impacts (potentiels ou avérés) liés aux activités anthropiques feront l'objet d'une attention toute particulière. [...] : établissements sources de nuisances ou de dangers (site SEVESO à Saint-Crespin, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...) »	Tramage des différents périmètres du PPRT Renvoi explicite au PPRT PPRT annexé au PLU'S en tant que Servitude d'Utilité Publique
	« il conviendra d'évaluer les enjeux, notamment en termes de risques pour la santé et de dépollution, dans le cadre de projets visant la mobilisation de ces espaces pour des opérations de renouvellement urbain »	Mention spécifique dans le Préambule des OAP
Nuisances	« La RN249 et le réseau routier départemental (RD63, RD91...) présentent à la fois des nuisances sonores et un risque « Transport de Matières Dangereuses » : la gestion de ces problématiques sera envisagée par des moyens adaptés (maîtrise de l'urbanisation aux abords de ces axes en particulier en limitant l'urbanisation linéaire, gestion des accès sur les routes départementales...). »	Identification des marges de recul des secteurs concernés par les nuisances sonores + rappel du classement et des mesures qui s'imposent Site du Pré aux Sources (Torfou), localisé à proximité immédiate de la RD949 : gestion des accès sur la RD, nécessaire déplacement du panneau d'entrée d'agglomération lors de l'opération (réduisant les nuisances sonores) + étude Loi Barnier réalisée sur ce site

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

*Pièce 2.4 – Analyse des incidences
sur l'environnement :
Evaluation environnementale*

SEPTEMBRE 2019

VERSION SEPTEMBRE 2019

**DOCUMENT REALISE PAR LE
GROUPEMENT**

SÈVREMOINE Commune
nouvelle

SOMMAIRE

1	UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	5
1.1	Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU en vigueur.....	5
1.2	Maîtrise de la consommation d'espace : l'habitat.....	6
1.2.1	La maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'habitat (volet quantitatif).....	7
1.2.2	La maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'habitat (dimension spatiale)	10
1.2.3	La maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'habitat (dimension temporelle)	11
1.3	Maîtrise de la consommation d'espace : les équipements.....	12
1.4	Maîtrise de la consommation d'espace : les activités économiques.....	13
1.4.1	La maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'activités (volet quantitatif)	13
1.4.2	La maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'activités (dimension spatiale)	14
1.4.3	La maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'activités (dimension temporelle)	15
1.5	Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	16
2	LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE : UN ENJEU MAJEUR PLEINEMENT INTEGRE.....	18
2.1	L'identification d'espaces agricoles et naturels pérennes.....	18
2.2	Evaluation des impacts sur l'agriculture	19
2.2.1	Un zonage au service d'un espace rural fonctionnel	19
2.2.2	Impacts au niveau des sites et sièges d'exploitation	19
2.2.3	Impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement	21
2.3	Une prise en compte satisfaisante de la viticulture.....	26
2.4	Une constructibilité encadrée en campagne : les STECAL	27
2.4.1	Trois STECAL à vocation principale d'habitat.....	30
2.4.2	Huit STECAL à vocation d'activités économiques	33
2.4.3	Huit STECAL à vocation touristique ou de loisirs	37
2.4.4	Bilan concernant les STECAL	40
2.5	Une constructibilité encadrée en campagne : le changement de destination.....	40
2.6	Une constructibilité encadrée en campagne : les possibilités d'évolution de l'habitat existant.....	40
2.7	Conclusion : volet agricole	41
3	LA MISE EN VALEUR DE LA RICHESSE DU SOUS-SOL.....	42
4	LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	43
4.1	A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux	43
4.1.1	Protection des cœurs de biodiversité	43
4.1.2	Préservation et remise en bon état des continuités écologiques.....	44
4.1.3	Remarques complémentaires concernant la prise en compte des enjeux de biodiversité	45
4.1.4	Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle de Sèvremoine	45
4.2	A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement, un niveau de prise en compte très satisfaisant.....	46
4.3	Incidences sur Natura 2000.....	47
4.4	Conclusion : milieux naturels & biodiversité.....	48
5	CYCLE DE L'EAU : ENGAGEMENTS ACTUELS ET FUTURS EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MAJEURS	49
5.1	La qualité des eaux.....	49
5.2	L'eau potable	49
5.3	La gestion des eaux usées	50
5.3.1	Une question prioritaire concernant l'assainissement collectif	50
5.3.2	L'assainissement autonome.....	52

5.4	Le volet pluvial	52
6	PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE	53
6.1	L'intégration de la dimension paysagère et patrimoniale dans le projet	53
6.1.1	Pérennisation et valorisation des paysages (échelle globale)	53
6.1.2	Une attention portée au niveau des zones d'urbanisation future (échelle locale)	54
6.1.3	Prise en compte des enjeux paysagers dans le cadre de la réduction des marges de recul.....	55
6.2	L'intérêt porté aux enjeux patrimoniaux et culturels majeurs	55
6.2.1	Patrimoine archéologique	55
6.2.2	AVAP	56
6.2.3	Monuments Historiques classés et inscrits.....	56
6.2.4	Périmètre Délimité des Abords (La Colonne).....	56
6.2.5	Préservation du patrimoine local.....	56
6.2.6	La découverte du territoire, de ses paysages et de son patrimoine	56
6.3	Conclusion : paysages & patrimoine.....	56
7	QUALITE DE L'AIR & ENERGIE.....	58
7.1	Les mobilités	58
7.2	L'habitat	59
7.3	Les énergies renouvelables	59
7.3.1	Enjeux autour du bocage	59
7.3.2	Enjeux autour des dispositifs d'énergie renouvelable	59
8	DECHETS	60
9	UNE INTEGRATION EFFECTIVE DES RISQUES ET DES NUISANCES	61
9.1	Une prise en compte satisfaisante des enjeux le long de la Moine et de la Sèvre.....	61
9.1.1	Les risques d'inondation (risque naturel)	61
9.1.2	Le risque de rupture de barrage (risque technologique)	62
9.2	Une prise en compte adaptée des enjeux autour de la nature des sols	63
9.2.1	Les risques miniers : stériles miniers uranifères (risque naturel)	63
9.2.2	Risque de mouvements de terrains : effondrement de cavités souterraines (risque naturel).....	63
9.2.3	Risque de retrait-gonflement des argiles (risque naturel)	63
9.2.4	Sismicité (risque naturel)	63
9.2.5	Exposition au radon (risque naturel)	63
9.3	Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités	64
9.3.1	EPC-France (risque technologique).....	64
9.3.2	Les autres risques industriels (risque technologique)	64
9.3.3	Les enjeux de pollution des sols	65
9.4	Les risques et nuisances liés aux déplacements	65
9.4.1	Le risque TMD (risque technologique).....	65
9.4.2	Les nuisances sonores.....	66
9.5	Les nuisances liées aux systèmes de traitement des eaux usées	66
10	BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	67
10.1	Appréciation des incidences sur la santé humaine	67
10.2	Impacts potentiels du projet sur les territoires limitrophes	68
10.3	Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées	68
10.4	Conclusion de l'Evaluation environnementale	69

1 UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU EN VIGUEUR

Le territoire de Sèvremoine est couvert par 9 PLU, correspondant aux 10 communes historiques de la Commune nouvelle¹. Le plus ancien de ces PLU a été approuvé en 2003 (Roussay), tandis que les plus récents ont été approuvés en 2014 (Saint-Macaire-en-Mauges, Tillières).

Entre la compilation de ces PLU et le projet de PLU'S, l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) a diminué de manière significative :

	PLU historiques	Projet de PLU (août 2018)	Différence
Surfaces à destination principale d'habitat	1169.44 ha	978.06 ha	-191.38 ha
Surfaces à destination d'équipements	115.56 ha	92.91 ha	-22.65 ha
Surfaces à destination d'activités économiques	402.06 ha	350.34 ha	-51.72 ha
Total (zones U et AU)	1687.04 ha	1421.31 ha	-265.75 ha

Par rapport aux PLU historiques, plus de 265 hectares sont ainsi retirés des zones U et AU, dont :

- Plus de 190 hectares à vocation d'habitat ;
- Plus de 20 hectares à vocation d'équipements ;
- Plus de 50 hectares à vocation d'activités économiques.

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

¹ Les communes historiques de Saint-Germain-sur-Moine et Montfaucon-Montigné disposent d'un PLU unique.

1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : L'HABITAT

Les tableaux de consolidation ci-dessous, repris de la présentation du projet de Sèvremoine, constituent la base de l'évaluation qui suit s'agissant de l'habitat.

Répartition de l'offre en logements par commune historique – détail densification / extension

	Total	Densification / R.U.* (nbre lgmts)	Densification / R.U.* (en %)	Extension (nbre lgmts)	Extension (en %)	Changement de destination	Extension (superficie)
Saint-Macaire	667	333,2	50,0%	331,4	49,7%	0,3%	16,51
Roussay	50	46,6	93,0%	1,5	3,0%	4,0%	0,22
Saint-Germain	318	125,9	39,6%	187,8	59,1%	1,3%	8,67
Saint-André	367	80	21,8%	283	77,1%	1,1%	11,44
Saint-Crespin	60	35,2	58,5%	22	36,5%	5,0%	1,19
La Renaudière	40	15,3	38,0%	20	49,6%	12,4%	1,16
Le Longeron	128	55,2	43,1%	69	53,8%	3,1%	3,88
Montfaucon-Montigné	216	35	16,2%	176	81,5%	2,3%	9,61
Tillières	65	23	35,4%	35	53,8%	10,8%	2,26
Torfou	146	22,9	15,6%	121	82,4%	2,0%	6,44
Total	2058	772,7	37,5%	1246,7	60,6%	1,9%	61,38

* R.U. = renouvellement urbain

Répartition de l'offre en logements par typologies de communes – détail des densités

	Total	Densification / R.U.* (en %)	Extension (en %)	Extension (superficie)	Extension (densité)	Densité minimale (SCOT)	Densité recommandée (SCOT)
Pôle Saint-Macaire / Saint-André	1034	40,0%	59,4%	27,95	22,8	20 et 17	25 et 20
Pôle Saint-Germain / Montfaucon-Montigné	534	30,1%	68,2%	18,28	20,3	17	20
Pôle Le Longeron / Torfou	276	28,4%	69,1%	10,32	18,4	17	20
Communes de proximité	216	55,7%	36,4%	4,83	17,0	15	17
Total	2058	37,5%	60,6%	61,38			

* R.U. = renouvellement urbain

Répartition de l'offre en logements par typologies de communes

	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %	Nombre de logements	En %
Pôle Saint-Macaire / Saint-André	1034	50,22%	1567	76,15%	1843	89,52%
Pôle Saint-Germain / Montfaucon-Montigné	534	25,93%				
Pôle Le Longeron / Torfou	276	13,37%	276	13,37%	216	10,48%
Communes de proximité	216	10,48%	216	10,48%		

1.2.1 LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE A VOCATION D'HABITAT (VOLET QUANTITATIF)...

1.2.1.1 ... Sur le plan de la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines

En matière d'habitat, le PLU'S identifie 49.59 hectares en zones 1AUh et 39.42 hectares en zones 2AUh, c'est-à-dire **86.01 hectares de zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat**.

Sur ces 86.01 hectares, **61.37 hectares sont effectivement en extension des enveloppes urbaines** : les 24.64 hectares restants correspondent à des zones d'urbanisation future localisées au sein des enveloppes urbaines.

Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'habitat sera de 61.37 hectares maximum (soit en moyenne 6.14 ha/an) en extension des enveloppes urbaines sur Sèvremoine, sur le terme du PLU'S.

En termes de consommation d'espace globale, il convient de relever que le SCOT fixe un objectif maximal de 180 hectares pour l'habitat et les équipements sur 20 ans, et donc environ 90 hectares pour une décennie (période couverte par le PLU'S). Comme cela est précisé dans la section relative aux équipements (cf. Section 1.3 ci-après), la consommation d'espace à vocation d'équipements est de l'ordre de 8.54 hectares en extension des enveloppes urbaines : **la consommation d'espace à vocation d'habitat et d'équipements prévue par le PLU'S est donc de l'ordre de 69.91 hectares, ce qui est clairement inférieur à l'objectif maximal du SCOT. A ce titre, Sèvremoine s'inscrit bien dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace au regard du SCOT.**

A titre d'information concernant l'habitat, les 61.37 hectares localisés en extension des enveloppes urbaines se décomposent en 27.26 hectares classés en 1AUh (soit 44.4% des zones AU en extension) et 34.11 hectares classés en 2AUh (soit 55.6% des zones AU en extension).

Le tableau ci-dessous récapitule les différentes données relatives aux zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, en termes de surfaces :

Répartition des zones 1AUh et 2AUh à vocation d'habitat (enveloppe urbaine / extension)

	Zones 1AUh	Zones 2AUh	Total
En enveloppe urbaine	19.33 ha	5.31 ha	24.64 ha
En extension	27.26 ha	34.11 ha	61.37 ha
Total	46.59 ha	39.42 ha	86.01 ha

1.2.1.2 ... A travers la concentration de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines

Force est de constater, à l'appui du tableau de consolidation, que **la proportion de logements qui sera réalisée au sein des enveloppes urbaines est significative : 37.5% à l'échelle du territoire**. De manière plus fine, on peut relever que **le niveau de densification / renouvellement urbain est particulièrement élevé sur le pôle principal constitué par le binôme Saint-Macaire/Saint-André (40.0%) et sur les communes de proximité (55.7%)**. Il s'établit à **environ 30% sur les pôles secondaires**.

Il convient de préciser que le SCOT vise un objectif de 30% à l'échelle de Sèvremoine : **le PLU'S, à travers sa programmation, est nettement plus vertueux que ce qui est attendu**. Ce constat est rendu possible à la fois par le travail fin d'identification du résiduel urbain et par le travail effectué sur les objectifs de densité.

1.2.1.3 ... A travers la définition d'objectifs de densité différenciés et adaptés

Une systématisation des objectifs de densité sur les secteurs les plus importants, dans l'enveloppe urbaine comme dans les secteurs d'extension

Le PLU'S met en œuvre des objectifs de densité :

- **Sur l'ensemble des gisements stratégiques**, c'est-à-dire :
 - Les espaces non bâtis considérés comme stratégiques en raison soit de leur proximité des cœurs de bourgs (commerces, services et équipements), soit de leurs superficies (éventuellement en considérant les possibilités de regroupement parcellaire) ;
 - Les sites de renouvellement urbain.
- **Sur l'ensemble des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUh et 2AUh)**, qu'elles se trouvent au sein des enveloppes urbaines ou en extension de celles-ci.

Ces **objectifs de densité minimale** sont affirmés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : pour chacun des sites d'OAP, un objectif de densité **adapté** a été fixé. Ces objectifs de densité sont complétés par un **nombre indicatif de logements à produire**.

Là aussi, la Commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Des objectifs de densité à géométrie variable

De manière systématique, les objectifs de densité sont adaptés à chaque site d'OAP. Ils ont été déterminés en tenant compte :

- **De la localisation du secteur à l'échelle de Sèvremoine**, c'est-à-dire en fonction de sa commune historique (en lien avec les objectifs de densité à géométrie variable selon la typologie des différentes communes au sens du SCOT : pôle structurant, pôle intermédiaire, commune de proximité) ;
- **De la localisation du secteur à l'échelle de la commune historique** : les densités sont globalement plus élevées dans les cœurs de bourg ou d'agglomération ou sur des secteurs particulièrement stratégiques (exemple : en frange sud-ouest de Saint-André-de-la-Marche, où il s'agit de marquer l'entrée du pôle Saint-Macaire/Saint-André – OAP Beausoleil avec une densité de 37 logements/ha) ;
- **Du tissu urbain environnant**, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée.

Les objectifs de densité varient entre 15 et 109 logements/hectare minimum. Plus précisément :

- Ils varient entre **17 et 109 logements/hectare minimum sur le pôle structurant Saint-Macaire/Saint-André**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 24.3 logements/ha à l'échelle de Saint-Macaire si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 25.0 logements/ha à l'échelle de Saint-André si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **22.8 logements/ha à l'échelle du pôle** si l'on considère **uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines**.

- Ils varient entre **17 et 28.5 logements/hectare minimum sur le pôle secondaire Saint-Germain/Montfaucon-Montigné**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 21.4 logements/ha à l'échelle de Saint-Germain si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 18.5 logements/ha à l'échelle de Montfaucon-Montigné si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **20.3 logements/ha à l'échelle du pôle** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.
- Ils varient entre **16 et 31 logements/hectare minimum sur le pôle secondaire Le Longeron/Torfou**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 18.2 logements/ha à l'échelle du Longeron si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 18.5 logements/ha à l'échelle de Torfou si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **18.4 logements/ha à l'échelle du pôle** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.
- Ils varient entre **12 et 25 logements/hectare minimum sur des communes de proximité**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
 - 15.7 logements/ha à l'échelle de Tillières si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 17.8 logements/ha à l'échelle de Saint-Crespin-sur-Moine si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 17.4 logements/ha à l'échelle de La Renaudière si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - 16.6 logements/ha à l'échelle de Roussay si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
 - **17.0 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des communes de proximité** si l'on considère uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines.

De fait, à l'échelle des différents groupes de communes (pôle structurant, pôle secondaire, commune de proximité) comme à l'échelle de chaque commune dans son groupe, les objectifs minimum du SCOT sont clairement dépassés et la marche vers les objectifs recommandés est évidente. **Les niveaux de densité et leur rapport aux objectifs du SCOT démontrent l'engagement de la collectivité en faveur de l'optimisation du foncier, et donc de la lutte contre l'étalement urbain.**

De surcroît, sur le plan des objectifs de densités :

- Le PLU'S considère la commune historique de Saint-André comme pôle structurant en binôme avec Saint-Macaire (alors que le SCOT la considère comme pôle secondaire), ce qui induit une élévation des critères de densité (20 logements/ha au lieu de 17 pour la densité minimale, 25 logements/ha au lieu de 20 pour la densité recommandée) ;
- Conformément au projet qu'il porte, le PLU'S considère les communes de Torfou et Le Longeron comme formant un pôle secondaire (alors que le SCOT les considère comme communes de proximité), ce qui induit une élévation des critères de densité (17 logements/ha au lieu de 15 pour la densité minimale, 20 logements/ha au lieu de 17 pour la densité recommandée).

Des modalités d'application garantissant l'atteinte des objectifs de densité

L'application de ces objectifs de densité est généralement garantie par l'obligation d'opérations d'ensemble, soit « en une seule et même phase », soit « éventuellement en plusieurs phases » selon les secteurs.

Dans certains cas de figure, l'optimisation progressive du site est autorisée, avec notamment pour impératif le respect des objectifs de densité minimum fixés à l'échelle du site pour chaque opération, en cas d'opérations successives.

1.2.2 LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION SPATIALE)

1.2.2.1 La structuration du territoire

La spatialisation de l'offre en logements traduit la structuration du territoire telle que définie dans le projet de territoire, à l'appui du pôle principal (Saint-Macaire/Saint-André), puis des pôles secondaires (Saint-Germain/Montfaucon-Montigné et Le Longeron/Torfou), et enfin des communes de proximité (Saint-Crespin, Tillières, La Renaudière, Roussay). Par rapport au SCOT, elle est enrichie par l'émergence du pôle secondaire Le Longeron/Torfou, en lien avec l'arrivée de la gare à La Colonne :

- **Sur les pôles définis au SCOT** (Saint-Macaire/Saint-André et Saint-Germain/Montfaucon-Montigné), une **croissance démographique de l'ordre de +1.7%/an** constitue la base pour la détermination des objectifs en matière de production de logements dans les communes historiques.
- **Sur le pôle secondaire émergent Le Longeron/Torfou**, l'**augmentation progressive du rythme de croissance démographique (+1.2%/an puis +1.4%/an)** constitue la base pour la détermination des objectifs en matière de production de logements dans les communes historiques.
- **Sur les communes de proximité**, une **croissance démographique de l'ordre de +0.7%/an** constitue la base pour la détermination des objectifs en matière de production de logements dans les communes historiques.

Le PLU'S s'inscrit donc parfaitement dans les enjeux et objectifs du SCOT, qui vise à s'appuyer sur les différentes typologies de communes pour accompagner le développement des Mauges. Cette dynamique, basée sur les pôles, implique que les pôles accueilleront une part significative des nouveaux habitants : étant donné que le poids démographique initial des pôles est déjà significatif, et étant donné que le rythme démographique envisagé est plus fort sur les pôles, ceux-ci accueilleront d'autant plus d'habitants, et nécessiteront d'autant plus de logements. **Dans la mesure où les objectifs de densité des pôles structurants et intermédiaires sont plus élevés, cette structuration s'inscrit dans une perspective effective de lutte contre l'étalement urbain** (plus de logements et d'habitants pour une même surface consommée dans les pôles, par rapport aux communes de proximité).

Afin d'illustrer cette réalité de manière très concrète, on peut relever que sur le terme du PLU'S :

- Le pôle principal Saint-Macaire/Saint-André accueillera plus de la moitié des nouveaux logements ;
- Le pôle secondaire Saint-Germain/Montfaucon-Montigné accueillera plus d'un quart des nouveaux logements ;
- Le pôle secondaire émergent Le Longeron/Torfou accueillera plus de 13% des nouveaux logements ;
- Les communes de proximité accueilleront un peu plus de 10% des nouveaux logements sur le terme du PLU'S.

1.2.2.2 La recherche d'optimisation dans les enveloppes urbaines, à travers les OAP

Comme relevé dans la section précédente (section 1.2.1. abordant le volet quantitatif), le PLU'S s'engage dans **une dynamique claire d'optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines**. A ce titre, **l'ensemble des gisements stratégiques font l'objet d'OAP et se voient attribuer des objectifs de densité adaptés à leur contexte**. Ces objectifs sont complétés, dans les OAP, par **des principes d'organisation** (voiries...) visant **une cohérence d'ensemble des futures opérations**, et donc **une meilleure optimisation du foncier**.

1.2.2.3 La réduction des marges de recul le long de la RD949

Le PLU'S prévoit **la réduction de la marge de recul vis-à-vis de RD949 au niveau de l'entrée de ville de Torfou (secteur du Pré aux Sources)**.

Cette réduction est menée à l'appui d'une étude Loi Barnier, dont les conclusions sont reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le zonage (nouvelle marge de recul).

En plus de enjeux de structuration de la future entrée de ville, cette perspective s'inscrit clairement dans une logique d'optimisation d'un foncier qui serait autrement perdu, et donc dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace.

1.2.2.4 La valorisation du patrimoine en campagne

La Commune a identifié 82 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension des agglomérations (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).**

1.2.3 LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION TEMPORELLE)

La Commune de Sèvremoine est directement engagée sur plusieurs opérations, notamment en tant que propriétaire foncier (partiellement ou en totalité) et/ou porteur de projet : la Sacair à Saint-Macaire (46 logements), le Tamarin à Saint-Macaire (17 logements), l'Epinay à Saint-André (45 logements), Augustin Vincent à Saint-André (19 logements), Saint-Paul/Jeanne d'Arc à Saint-André (72 logements), les Bottiers à Saint-Germain (33 logements), Le Pré aux Sources à Torfou (121 logements), le Fief Prieur à Saint-Crespin (22 logements), les Jardins de la Poblère à Roussay (20 logements)... Pour ne citer que quelques exemples **parmi les plus importants directement ouverts à l'urbanisation (zones U et 1AU)**. L'ensemble des opérations citées représente **un total de 395 logements sur lesquels Sèvremoine dispose directement d'une certaine maîtrise sur un plan opérationnel**. Ces 395 logements représentent **environ 19.2% des besoins en logements sur le terme du PLU'S (2060 logements)**.

Par ailleurs, sur la base des objectifs fixés dans les OAP sectorielles, et si toutes ces opérations sont effectivement mises en œuvre sur le terme du PLU'S, **les zones 2AUh permettront d'accueillir 848 logements** (soit 41.2% des besoins en logements) : 729 logements en extension des enveloppes urbaines et 119 logements en densification / renouvellement urbain. **A travers ce classement en 2AUh, Sèvremoine maîtrise donc indirectement l'urbanisation de ces secteurs puisqu'une procédure de Modification du PLU portée par la Commune pour les ouvrir à l'urbanisation.**

Si l'on additionne ces 848 logements aux 395 logements sur lesquels Sèvremoine dispose d'une certaine maîtrise sur un plan opérationnel (soit 1243 logements), on peut souligner que **la Commune maîtrise le déploiement de près de 60.3% des besoins en logements** (sur la base du « potentiel réel » de

2058 logements). Si l'on se base sur le « **potentiel théorique** » identifié de 2649 logements, la Commune maîtrise le déploiement d'**environ 46.9% de l'offre en logements, soit près de la moitié des besoins en logements, ce qui est particulièrement significatif.**

Il est clair que **ce niveau de maîtrise, couplé à un suivi des autorisations d'urbanisme sur les parcelles et secteurs qu'elle ne maîtrise pas (PC et Permis d'Aménager), permettra à la Commune de « lisser » la production de logements** (et donc l'arrivée de ménages et leur impact sur les équipements) **de manière satisfaisante dans le temps**, que ce soit par la gestion de la commercialisation des opérations qu'elle porte ou par l'ouverture progressive des zones d'urbanisation future.

Ces atouts sont complétés par deux moyens, fournis par les OAP :

- **L'échéancier mis en place dans les OAP**, avec la distinction en 3 temporalités (0-4 ans, 3-7 ans et 6-10 ans) permettra à Sèvremoine de « **faire patienter** » **des opérations qui viendraient éventuellement trop rapidement** par rapport à la capacité de ses équipements ou à la commercialisation d'autres opération (éviter le phénomène de concurrence) ;
- **Les différentes typologies de phasage à l'échelle des opérations** (l'obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase, ou en plusieurs phases, ou encore l'optimisation progressive du site) donnera également **des marges de manœuvre à Sèvremoine** : les opérations pourront parfois mettre plus de temps à être réalisée dans un environnement foncier complexe (en particulier quand la collectivité n'est pas directement impliquée), mais l'obligation de réflexion d'ensemble garantira une organisation cohérente du site (avec pour corollaire l'optimisation du foncier).

1.3 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : LES EQUIPEMENTS

Le tableau ci-dessous présente les sites à vocation d'équipements localisés en extension des enveloppes urbaines :

Commune historique	Vocation du site	Zonage	Superficie en extension de l'enveloppe urbaine	Commentaire
Saint-Macaire-en-Mauges (sud de l'agglomération)	Secteur d'équipements de la Croix Verte	1AUe	2.84 ha	Le secteur 1AUe présente 4.72 ha, dont 1.88 ha correspondant à des équipements existants ; la surface identifiée en extension est donc de l'ordre de 2.84 ha.
Saint-André-de-la-Marche (Parc d'Activités)	Projet de déchetterie (porté par Mauges Communauté)	2AUya2	1.50 ha	Espace classé en 2AUya2 pour une question d'insuffisance de la STEP.
Saint-Germain-sur-Moine (Parc d'Activités de Val de Moine, au sud de la RN249)	Projet de déchetterie (porté par Mauges Communauté)	Ud	1.51 ha	Secteur localisé dans l'enveloppe urbaine à vocation économique (au sens du SCOT), malgré tout compté dans les extensions à vocation d'équipements au regard de l'évolution de sa destination.

Commune historique	Vocation du site	Zonage	Superficie en extension de l'enveloppe urbaine	Commentaire
Saint-Germain-sur-Moine (ouest de l'agglomération)	Equipements publics sportifs et/ou scolaires (en continuité des équipements existants)	Ue	1.84 ha	Secteur déjà identifié au PLU antérieur de Saint-Germain.
Tillières (nord-ouest du centre-bourg)	Equipements publics (en continuité des équipements existants)	Ue	4000 m ²	/
La Renaudière (nord-est du centre-bourg)	Equipements publics (en continuité des équipements existants)	Ue	3500 m ²	/
Saint-Crespin-sur-Moine (sud-est du centre-bourg)	Equipements publics (en continuité des équipements existants)	Ue	1000 m ²	/
		Total	8.54ha	

La consommation d'espace à vocation d'équipements envisagée par le PLU'S est de 8.54hectares en extension des enveloppes urbaines (soit 0.85 ha/an en moyenne). Sur la période du PLU'S, la majorité des équipements se feront en extension des enveloppes urbaines, ce qui permet d'établir une comparaison raisonnable par rapport à la période antérieure. Sur la période 2007-2017, la surface consommée totale à vocation équipements sur la commune de Sèvremoine représente 24.1 hectares, soit plus de 2 hectares par an. **Ainsi, avec une consommation moyenne de l'ordre de 0.85 ha/an, le PLU'S prévoit une nette diminution de la consommation de surfaces à vocation d'équipements (-61.1% par rapport à la période 2007-2017).**

1.4 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique est établie sur la base des critères du SCOT du Pays des Mauges et des indications fournies par Mauges Communauté.

1.4.1 LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE A VOCATION D'ACTIVITES (VOLET QUANTITATIF)

Le DOO du SCOT établit que les objectifs de consommation d'espace n'intègrent pas les espaces urbanisés ou déjà aménagés, ainsi que sur les espaces déjà ouverts à l'urbanisation dans les PLU des communes historiques ; ces espaces étant systématiquement classés en Uy, l'évaluation de la consommation d'espace porte uniquement sur les espaces classés en AUy (1AUy et 2AUy). **Il faut toutefois relever que dans le cadre de sa politique économique à l'échelle du Pays des Mauges, Mauges Communauté a un important travail de requalification de l'offre foncière : il en résulte un dézonage de secteurs dédiés antérieurement au développement économique, soit plus de 240 hectares sur l'ensemble de l'agglomération, dont une cinquantaine d'hectares sur Sèvremoine. Cette évolution, significative, laisse augurer la logique de maîtrise de la consommation d'espace dans laquelle s'inscrit le PLU'S sur le plan économique.**

Par ailleurs, sur Sèvremoine, le DOO du SCOT prévoit un maximum de 80 hectares à vocation économique en extension des enveloppes urbaines sur le terme du SCOT ; ces 80 hectares sont répartis sur les zones

d'activités selon leur typologie (parc structurant, parc intermédiaire, zone artisanale de proximité). Le PLU'S s'inscrit pleinement dans cet objectif. En effet, depuis l'Approbation du SCOT, la consommation d'espace en extension des enveloppes définies par le SCOT peut être considérée comme nulle ; par ailleurs, le PLU'S se projette sur le même terme que le SCOT (2030-2031), C'est donc de manière parfaitement compatible avec le SCOT du Pays des Mauges que le PLU'S identifie 84.20 hectares à vocation économique (1AUy et 2AUy), dont 5.20 hectares ne sont pas à considérer au même titre que les autres surfaces, soit un total de 79 hectares. Précisément, les 5.20 hectares mentionnés correspondent à un secteur localisé sur l'Actipôle, au sud de la RN249, sur lequel un zonage 2AUya2 a été appliqué uniquement du fait d'une insuffisance de capacité de la STEP. S'ils ne sont pas à considérer au même titre que les 79 autres hectares, c'est qu'une partie sera dédiée à une déchetterie dans le cadre de la politique de Mauges Communauté (1.5 hectare sont donc à considérer comme espace à vocation d'équipements, sachant que la maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'équipement est particulièrement forte), tandis que l'autre partie correspond à une zone qui n'entre pas dans la base de calcul du DOO du SCOT (étant donné qu'il s'agit d'un espace qui était déjà ouvert dans le PLU de la commune historique de Saint-Macaire-en-Mauges).

1.4.2 LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE A VOCATION D'ACTIVITES (DIMENSION SPATIALE)

1.4.2.1 Les enjeux relatifs à la localisation des surfaces à vocation économique

Dans le cadre de sa politique économique à l'échelle du Pays des Mauges, Mauges Communauté a effectué un travail de redéploiement des surfaces à vocation économique à l'échelle de Sèvremoine entre les différentes typologies de zones d'activités, afin de tenir compte de la réalité économique. En l'occurrence, il s'agit de tenir compte de la très forte dynamique des parcs structurants de Val de Moine et l'Actipôle (commercialisation de près de 6 hectares/an pour ces deux parcs de Sèvremoine entre 2013 et 2017).

Cette dynamique et ses répercussions dans le PLU'S sont synthétisées dans le tableau suivant :

Typologie des zones d'activités	SCOT	Politique Mauges Communauté	PLU'S (zonage)
Parcs structurants	54 hectares	Environ 73 hectares	1AUya2 = 49.05 ha 2AUya2 = 28.43 ha, dont 5.20 ha à ne pas considérer (cf. ci-avant), soit 23.23 ha De manière plus précise : Val de Moine (Saint-Germain-sur-Moine) : moins de 55 hectares Actipôle (Saint-André-de-la-Marche) : près de 20 hectares
Parcs intermédiaires	10 hectares	Environ 3 hectares	2AUyb = 2.70 ha, sur Le Bordage (Le Longeron)
Zones artisanales de proximité	16 hectares	Environ 4 hectares	1AUyc = 4.02 ha, répartis entre Tillières (environ 3 hectares) et Roussay (environ 1 hectare)
Total	80 hectares	80 hectares	79 hectares

En termes de consommation d'espace, cette nouvelle répartition entre les typologies de zones n'a pas d'incidences sur un plan strictement quantitatif. Par contre, elle permet de recentrer l'offre en foncier économique sur quelques zones, ce qui permettra probablement une meilleure organisation spatiale des

futures extensions, et donc une meilleure optimisation du foncier. Enfin, en termes d'incidences sur l'agriculture, cette répartition évitera la multiplication d'exploitations impactées, mais aura de plus forts impacts sur quelques exploitations ; à ce titre, il est alors fondamental d'être particulièrement vigilant aux impacts sur ces quelques exploitations et aux éléments qui peuvent éventuellement les pondérer tels que le niveau de prélèvement, la fin d'exploitation sans repreneur... (cf. Chapitre 2 – *La pérennisation de l'activité agricole & viticole : un enjeu majeur pleinement intégré*).

1.4.2.2 Les enjeux relatifs au franchissement de la RN249

Au niveau du Parc d'activités structurant de Val de Moine, un franchissement de la RN249 est formalisé par le PLU'S.

Sur un plan quantitatif, il s'inscrit dans les objectifs définis à l'échelle du SCOT et dans le cadre de la politique de Mauges Communauté. L'identification d'un périmètre de cette dimension (de l'ordre de 20 hectares) permettra une organisation cohérente, et donc optimisée du foncier ; à ce titre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation posent les principes présidant à l'organisation de cette zone.

Sa localisation répond aux enjeux existants par ailleurs, qui n'ont pas permis d'identifier la totalité des extensions de Val de Moine au sud de la RN249 : enjeux agricoles majeurs au sud de la RN249 (vers l'ouest et vers le sud de Val de Moine), enjeux paysagers (vers le sud de Val de Moine). En outre, les enjeux agricoles et paysagers de ce franchissement sont pris en compte (cf. Chapitres spécifiques) ; en particulier, son périmètre a été détourné en concertation avec la Chambre d'Agriculture. **De plus, il est intégralement classé en 2AUya2, l'ouverture à l'urbanisation ne pouvant se faire que par le biais d'une évolution ultérieure du PLU (Modification...) en lien avec les Personnes Publiques Associées.**

1.4.2.3 Les enjeux relatifs à la l'optimisation du foncier : la réduction des marges de recul

Dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace, plusieurs secteurs font l'objet d'études Loi Barnier visant à réduire les marges de recul des constructions et installations vis-à-vis des principaux axes routiers. C'est notamment le cas au niveau du franchissement de la RN249 à Val de Moine, mais également au sud de la RN249 sur Val de Moine, de part et d'autre de la RN249 sur l'Actipôle, ou encore au nord de la RD949 en entrée de ville de Torfou (côté nord, pour le volet économique).

Ces réductions des marges de recul ont été opérées à l'appui de plusieurs critères, dont la prise en compte des enjeux paysagers. Les conclusions des études Loi Barnier, reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le zonage, permettent **une optimisation effective d'un foncier qui serait autrement perdu (y compris pour l'agriculture) ; ce faisant, elles évitent d'envisager d'autres prélèvements pour répondre aux enjeux économiques portés par Mauges Communauté.**

1.4.3 LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE A VOCATION D'ACTIVITES (DIMENSION TEMPORELLE)

Le PLU'S identifie différentes zones à vocation économique : Uy, 1AUy et 2AUy.

De manière générale, les zones Uy correspondent à des zones déjà aménagées. Les zones 1AUy représentent 53.07 hectares, tandis que les zones 2AUy représentent 25.93 hectares (sans compter les 5.20 hectares précédemment mentionnés, pour les motifs déjà explicités) : ainsi, 67.2 % des zones AU à vocation économique sont ouvertes à l'urbanisation, tandis que 32.8 % sont fermées à l'urbanisation. Ces proportions sont notamment dues :

- A la nécessité de **disposer de surfaces immédiatement disponibles** pour le développement économiques ;

- Complémentaire, à la nécessité de **disposer de surfaces de localisation et de taille variable, en vue d'être réactif vis-à-vis des porteurs de projet** ;
- Au fait que Mauges Communauté est d'ores et déjà **propriétaire** d'une part importante des zones 1AUy, ce qui garantit une maîtrise en termes d'organisation des zones (et donc d'optimisation du foncier) et une maîtrise des rythmes de commercialisation (et donc de consommation d'espace). A ce titre, il faut relever que les espaces sur lesquels Mauges Communauté n'est pas encore propriétaire sont généralement classés en 2AUy, comme c'est le cas sur Val de Moine ou sur l'Actipôle ;
- Enfin, le classement en 1AU est légalement obligatoire dès lors que la zone est raccordée aux réseaux et que le système d'assainissement présente une capacité satisfaisante, ce qui constitue un élément explicatif complémentaire.

De manière plus fine au regard des typologies de zones d'activités :

- Sur les 72.28 hectares de zones AUy prévus sur les Parcs d'activités structurants, 75.0 % sont classés en 1AU : sur ces parcs stratégiques à l'échelle de Mauges Communauté, il s'agit d'**avoir la plus grande réactivité possible, notamment pour des lots d'emprise importante** ;
- Sur les 2.70 hectares de zones AUy prévus sur les Parcs d'activités intermédiaires, la totalité est fermée à l'urbanisation dans la mesure où **cette typologie de parc présente encore quelques lots correspondant aux types d'entreprises qui peuvent y être accueillies** ;
- Sur les 4.02 hectares de zones AUy prévus sur les Zones d'activités de proximité, la totalité est ouverte à l'urbanisation. **Sur Roussay**, il n'aurait pas été opportun de prévoir un phasage à travers le zonage au regard de la taille de cette zone : **sans préjuger du rythme de commercialisation, ce zonage permettra une organisation cohérente du site** (et donc une meilleure optimisation du foncier). **Sur Tillières, le développement de la zone se fera probablement dans sa partie sud** (en continuité de la zone existante), ce qui impliquait de classer cette partie en 1AU ; d'autre part, **la partie nord étant raccordée aux réseaux**, il n'était pas envisageable de la classer en 2AU.

1.5 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'ensemble de ces éléments confirment que le PLU'S de Sèvremoine s'inscrit délibérément dans une dynamique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbaine, que ce soit sur un plan quantitatif (superficies dédiées aux zones de développement en extension de l'enveloppe urbaine, niveaux de densité pour l'habitat, taux de densification / renouvellement urbain pour l'habitat) comme sur la base de critères plus qualitatifs (spatialisation, gestion dans le temps).

Concernant l'habitat, il convient de rappeler les éléments suivants :

- La spatialisation de l'offre en logements tenant compte de l'organisation urbaine recherchée pour Sèvremoine ;
- La proportion de logements qui sera réalisée au sein des enveloppes urbaines est significative : 37.5% à l'échelle du territoire ;
- La systématisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrant des objectifs de densité adaptés aux contextes urbains ;
- La marche vers les densités recommandées par le SCOT pour les différentes familles de communes, réalité qu'il convient d'évaluer avec plus de finesse en considérant le

« surclassement » de certaines communes historiques (Saint-André en pôle structurant, Torfou et Le Longeron en pôle intermédiaire).

Concernant l'habitat et les équipements, avec une consommation d'espace prévisible de l'ordre de 69.91 hectares, **le PLU'S est clairement vertueux par rapport aux objectifs du SCOT** (maximum 90 hectares).

Concernant le volet économique, il convient de rappeler les éléments suivants :

- Avec 79 hectares de zones 1AUy et 2AUy, **le PLU'S est parfaitement dans les orientations du SCOT** (80 hectares maximum sur le terme du SCOT) ;
- La **répartition adaptée sur les différentes typologies de zones au regard des enjeux économiques** portés par Mauges Communauté à son échelle, y compris le franchissement de Val de Moine ;
- La **recherche d'optimisation du foncier à travers les études Loi Barnier**, notamment sur les Parcs structurants.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE : UN ENJEU MAJEUR PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERENNES

Le tableau ci-dessous rappelle les surfaces des zones agricoles et naturelles du projet de PLU'S constituant des zones pérennes, c'est-à-dire des zones pour lesquelles la visibilité est établie pour les 10 prochaines années en particulier pour l'agriculture.

Zonage PLU'S	Superficie (en ha)	En % par rapport au territoire de Sèvremoine
A	13863.29	64.48%
Ap	1491.23	6.94%
Av	643,45	2,99%
N	3001.35	13.96%
Ni	266.57	1.24%
No	11,76	0.05%
Np	370.45	1.75%
Npi	107.07	0.50%
Total	19 755.17	91.88%

Le PLU'S identifie donc **19 755.17 hectares de zone agricoles et naturelles pérennes, soit 91.88% du territoire communal** : il participe pleinement à l'objectif de préservation des terres agricoles et naturelles. Ce faisant, il participe tout à la fois au maintien de l'activité agricole (tant sur un plan économique que paysager), à la protection de la Trame verte et bleue (biodiversité) et à la mise en valeur du territoire (cadre de vie, paysages).

Par ailleurs, il faut rappeler que par rapport aux PLU historiques, **plus de 265 hectares ont été retirés des zones U et AU** : ces surfaces correspondent pour l'essentiel à des zones à vocation agricole. Cette évolution significative portée par le PLU'S va donc dans le sens d'une sécurisation renforcée du foncier en faveur de l'agriculture.

2.2 EVALUATION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UN ZONAGE AU SERVICE D'UN ESPACE RURAL FONCTIONNEL

Les espaces exploités par l'agriculture sont généralement classés en zone agricole A. En présence d'enjeux paysagers ou écologiques significatifs, le secteur Ap vient tout à la fois **affirmer le caractère agricole des terres et l'importance d'encadrer plus strictement les droits à construire** (y compris pour l'activité agricole) ; la zone N, **sans remettre en question la vocation potentiellement agricole des terres**, vient confirmer **l'existence d'enjeux paysagers ou écologiques plus forts qu'en secteur Ap**, et encadrer de manière plus forte les droits à construire. Enfin, le secteur Av met en avant **la valeur spécifique des terrains exploités par la viticulture**.

Ainsi, **la fonctionnalité des espaces agricoles n'est pas remise en question**. Au contraire, le PLU'S considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur.

2.2.2 IMPACTS AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Les enjeux autour du développement des sites agricoles et viticoles (approche spatialisée)

De manière générale, les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A : à ce niveau, les possibilités de développement sont totales, qu'il s'agisse de construction ou d'extension de bâtiments au niveau d'un site existant, ou encore de création d'un nouveau site. **Cette souplesse est acceptable dans la mesure où il ne s'agit pas d'espaces à fort enjeu sur un plan paysager ou écologique (classés en Ap ou en N) ou d'espaces à fort enjeu viticole (classés en Av).**

A ce titre, afin de tenir compte des enjeux paysagers ou écologiques, notamment sur les coteaux de la Moine et de la Sèvre, **certains sites agricoles sont classés en secteur Ap**. Des **principes qualitatifs** sont mis en place, dans une logique de **limitation des impacts sur les paysages et la biodiversité** :

- L'agrandissement des sites agricoles localisés au sein du secteur Ap (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment) devra se faire **en continuité du site et en recherchant une insertion paysagère des bâtiments et installations** : cette règle, qui se veut pragmatique, permettra de viser des solutions adaptées à chaque cas de figure ;
- En cas de création d'un nouveau site, en plus de l'enjeu d'insertion paysagère à l'échelle du projet (par exemple à l'appui de haies ou de replis de la topographie), la **recherche d'une localisation de moindre impact paysager** est exigée par le règlement écrit : là aussi, c'est donc au stade du projet et **selon ces principes définis par le règlement écrit** que les solutions satisfaisantes devront être trouvées.

La zone N (notamment les secteurs N, Ni, Np et Npi) vise en particulier à prendre en compte des enjeux paysagers ou écologiques plus forts qu'en secteur Ap. **Certains sites agricoles existants, localisés à trop grande proximité de la Moine ou de la Sèvre pour être classés en A ou en Ap, se trouvent en zone N**. Dans ce cas de figure spécifique, **le règlement de la zone N par ailleurs assez strict permet une ouverture dans une logique de pérennisation de l'activité existante** : le développement de sites existants reste possible (extension de bâtiment ou création de nouveau bâtiment) dès lors qu'il se fait **en continuité du site et en recherchant une insertion paysagère des bâtiments et installations**. Par contre, **eu égard aux enjeux écologiques et paysagers portés par le zonage N**, aucune création de nouveau site ou siège n'y est autorisée.

Enfin, le secteur Av, s'appuyant sur les **parcelles exploitées par la viticulture**, bénéficie d'un règlement particulièrement strict : il s'agit de **les préserver au maximum de toute nouvelle construction, y compris la création d'un nouveau site viticole (qui devra donc être implanté en zone A et non en secteur Av)**. Afin de garantir une certaine souplesse pour l'existant (dans une perspective de pérennisation de l'activité), le

règlement écrit prévoit néanmoins que l'agrandissement des sites viticoles existants se trouvant en bordure de secteur Av reste possible (par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment).

Les enjeux autour du développement des sites agricoles et viticoles (approche économique)

Le règlement écrit reprend les dispositions proposées par la Charte Agriculture & Urbanisme du Maine-et-Loire (logement de fonction, diversification...). **Cette transposition dans le PLU'S favorisera la pérennisation de l'activité agricole dans des conditions satisfaisantes.**

Les enjeux vis-à-vis des bourgs et des zones d'activités

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun site ou siège agricole n'est directement contraint par la proximité d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.**

Deux cas de figure doivent néanmoins être relevés :

- A l'ouest de l'agglomération de Saint-Macaire, une zone d'urbanisation future se trouve à environ 140 mètres d'une activité maraîchère. Les OAP de cette zone d'urbanisation future restent sommaires, en précisant uniquement le nombre de logements et les objectifs de densité attendus. Il faut toutefois préciser que **cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation**, et que **l'interface sera nécessairement travaillée lors de son ouverture à l'urbanisation au cours de la prochaine décennie**. En outre, au regard des autres zones d'urbanisation prévues sud Saint-Macaire, **il est très probable que cette zone soit une des dernières à être ouverte à l'urbanisation sur la période couverte par le PLU'S**, ce qui donne une visibilité réelle à l'activité maraîchère.
- Au niveau du franchissement prévu de la RN249 par le Parc structurant de Val de Moine, un site d'exploitation se trouve juste au nord des zones d'urbanisation future 2AUya2 reportées au règlement graphique (zonage). **Dans une logique de réduction des impacts sur ce site, et en relation avec la Chambre d'Agriculture, une zone *non aedificandi* de 50 m de profondeur a été mise en place au sein de la zone 2AUya2** (le long du chemin bordant les bâtiments agricoles existants au nord) : cette zone *non aedificandi* a pour effet de **générer un éloignement d'environ 100 mètres entre ce site agricole et les futures activités**. En outre, les OAP « économie » prévoient la mise en place d'une haie ou d'un alignement végétal le long du chemin, **marquant davantage encore la séparation entre le site agricole et la Zone d'activités**.

Les enjeux vis-à-vis des tiers en campagne

De manière générale, la constructibilité en campagne est extrêmement encadrée pour les non-exploitants (cf. Sections 2.4, 2.5 et 2.6 ci-après).

Au-delà du renvoi aux sections suivantes, on peut préciser qu'**aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

Conclusion relative aux impacts au niveau des sites et sièges d'exploitation

A l'appui de l'ensemble de ces éléments, on peut relever que **le PLU'S intègre parfaitement les enjeux au niveau des sites et sièges agricoles, garantissant une pérennité des structures d'exploitation, et favorisant de ce fait une poursuite de l'activité avec ses conséquences (valorisation des sols, développement économique, gestion des paysages).**

2.2.3 IMPACTS SUR LE FONCIER AGRICOLE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

NB : les éléments d'analyse suivants sont tirés d'un croisement entre les données du diagnostic agricole réalisé en 2016 par la Chambre d'Agriculture et les zones urbaines et d'urbanisation future (1AU et 2AU) prévues au PLU'S.

2.2.3.1 Approche générale

De manière globale à l'échelle de Sèvremoine, et si l'on considère l'ensemble des terres exploitées localisées **en zones urbaines et à urbaniser** (1AU et 2AU), le PLU'S entraîne **un prélèvement de l'ordre de 162.11 hectares** sur le foncier agricole. En valeur absolue, **les prélèvements varient entre 0.03 et 22.70 hectares** (selon les exploitations).

Au total, **51 exploitations agricoles sont concernées** par ce prélèvement (en excluant la catégorie les « agricole non professionnel ») ; ces 51 exploitations représentent **20% des 255 exploitations** que compte Sèvremoine.

Par rapport à la Surface Agricole Utile (SAU) dont dispose chaque exploitation agricole concernée par des prélèvements, les 162.11 hectares correspondent à **un prélèvement moyen de l'ordre de 4%**. Cette moyenne cache néanmoins de grades disparités, le prélèvement **étant variable d'une exploitation à une autre**.

2.2.3.2 Approche spatialisée : évaluation à l'échelle des exploitations concernées

Le tableau présenté à la fin de la présente analyse détaille, par commune historique et par exploitation, les niveaux de prélèvements (en valeur absolue comme de manière relative par rapport à la SAU).

Ces données permettent d'identifier plusieurs éléments-clés en matière d'impacts :

- Sur les 51 exploitations concernées par l'impact agricole, **38 sont concernées par un prélèvement de surface correspondant à moins de 5% de leur Surface Agricole Utile (SAU)** dont :
 - 15 par un prélèvement de moins de 1% de leur SAU, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « très faible » ;
 - 14 par un prélèvement compris entre 1 et 2% de leurs SAU, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « faible » ;
 - 9 par un prélèvement compris entre 2 et 5% de leurs SAU, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « mesuré ».
- Sur les 51 exploitations concernées par l'impact agricole, **5 sont concernées par un prélèvement de surface compris entre 5 et 10% de leur Surface Agricole Utile (SAU)**, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « modéré ».
- Sur les 51 exploitations concernées par l'impact agricole, **4 sont concernées par un prélèvement de surface compris entre 10 et 20% de leur Surface Agricole Utile (SAU)**, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « significatif » :
 - L'EARL Ginkao Biloba (Saint-Germain-sur-Moine), avec un prélèvement de l'ordre de 11.7%. Il convient de relever que **la lisibilité de ce prélèvement était déjà donnée** à travers le PLU de Saint-Germain-sur-Moine approuvé en 2007, c'est-à-dire il y a plus de 10 ans, **ce qui vient relativiser l'impact**. Complémentairement, on peut relever que **l'exploitant est âgé** (56 ans).
 - L'exploitation individuelle Bordeaux Benoît (Saint-André-de-la-Marche), avec un prélèvement de l'ordre de 12.8%. Concernant les secteurs Uya2 et 1AUya2, **la lisibilité de ce prélèvement était déjà donnée** à travers le PLU de Saint-André-de-la-Marche approuvé

- en 2013, **ce qui vient quelque peu relativiser l'impact**. De fait, dans ce secteur, **seul un prélèvement de l'ordre de 1.50 ha constitue une nouveauté** (soit 3.5% de la SAU de l'exploitation). Complémentairement, on peut relever que l'exploitant a aujourd'hui 38 ans.
- L'exploitation individuelle Birot Yolande (Saint-André-de-la-Marche), avec un prélèvement de l'ordre de 14.6%. **En réalité, cette surface ne constitue pas un prélèvement envisagé par le PLU'S : en effet, les terrains concernés ont fait l'objet d'un Permis d'Aménagement d'ores et déjà accordé** (sur la base du PLU de Saint-André-de-la-Marche).
 - L'exploitation individuelle Grégoire Hervé (Torfou), avec un prélèvement de l'ordre de 16.5%. Il convient de relever que **l'exploitant est âgé** (55 ans) et qu'**aucun successeur n'est identifié**, ce qui vient relativiser l'enjeu agricole lié à ce prélèvement. De plus, **en termes de lisibilité pour l'agriculture, les terrains concernés étaient déjà identifiés comme zone de développement du bourg** au PLU de Torfou approuvé en 2006, c'est-à-dire il y a plus de 10 ans.
- Sur les 51 exploitations concernées par l'impact agricole, **2 sont concernées par un prélèvement de surface compris entre 20 et 30% de leur Surface Agricole Utile (SAU)**, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « très significatif » :
 - L'exploitation individuelle Chouteau Jean Marie (Saint-André-de-la-Marche), avec un prélèvement de l'ordre de 24.5%. Il convient de relever que **l'exploitant est âgé** (56 ans), mais aussi et surtout que **la lisibilité de ce prélèvement était déjà donnée** à travers le PLU de Saint-André-de-la-Marche approuvé en 2013, **ce qui vient quelque peu relativiser l'impact**.
 - L'EARL Guitton (Saint-André-de-la-Marche), avec un prélèvement de l'ordre de 28.5%. L'exploitant concerné est jeune (32 ans). Il faut néanmoins relever que **ce prélèvement était déjà envisagé** à travers le PLU de Saint-André-de-la-Marche approuvé en 2013. Ce secteur étant classé en 2AU au PLU de Saint-André-de-la-Marche, cela permettait d'envisager un prélèvement à échéance 2020-2023 (7-10 ans) ; avec un classement en 1AUy au PLU'S (qui devrait être approuvé courant 2019), on peut relever que **l'échéance de prélèvement reste globalement identique, ce qui vient quelque peu relativiser l'impact**.
 - Sur les 51 exploitations concernées par l'impact agricole, **2 sont concernées par un prélèvement de surface compris supérieur à 35% de leur Surface Agricole Utile (SAU)**, soit un niveau de prélèvement que l'on peut qualifier de « extrêmement significatif » :
 - L'exploitation individuelle Pasquier Henry (Saint-Macaire-en-Mauges), avec un prélèvement de l'ordre de 38.0%. **En réalité, les 7.60 hectares ne constituent pas intégralement un prélèvement envisagé par le PLU'S : en effet, une partie des terrains concernés ont fait l'objet d'un Permis d'Aménagement d'ores et déjà accordé sur 2.59 ha** (sur la base du PLU de Saint-Macaire-en-Mauges), du côté est de la rue Gambetta. **Ainsi, le prélèvement porte en réalité sur 5.01 hectares, soit 25.1% de la SAU de l'exploitation**. Complémentairement, il faut relever que **le prélèvement de 5.01 hectares était déjà envisagé** à travers le PLU de Saint-Macaire-en-Mauges approuvé en 2014. Ce secteur étant classé en 1AU au PLU de Saint-Macaire-en-Mauges, cela permettait d'envisager un prélèvement à échéance 2014-2017 (0-4 ans) ; avec un classement en 1AU au PLU'S (qui devrait être approuvé courant 2019), on peut relever que **l'échéance de prélèvement est donc même prolongée en faveur de l'agriculture pour la partie située à l'ouest de la rue Gambetta, ce qui vient quelque peu relativiser l'impact**. Enfin, il convient de relever que **l'exploitant est âgé** (67 ans) et qu'**aucun successeur n'est identifié**, ce qui vient définitivement relativiser l'enjeu agricole lié à ce prélèvement.
 - L'EARL La Métairie (Saint-Germain-sur-Moine), avec un prélèvement de l'ordre de 44.5%. Il convient de relever que **l'exploitant est âgé** (63 ans) et qu'**aucun successeur n'est identifié**, ce qui vient relativiser l'enjeu agricole lié à ce prélèvement. En outre, il est envisagé **en concertation avec l'exploitant et la Chambre d'Agriculture**.

EXPLOITATIONS	LOCALISATION	SURFACE (ha)	SAU	EN % DE LA SAU
GAEC AVIVRESNE	LA RENAUDIERE	1,00	95	1,1%
SCEA MERAND		5,03	156	3,2%
EARL DE LA ROCHERIE GUITET		0,80	69	1,2%
		6,84	320	2,1%
CHIRON CYRILLE	LE LONGERON	2,00	80	2,5%
EARL GUICHETEAU		1,85	90	2,1%
GAEC LEROUX		1,03	90	1,1%
GAEC ROTUREAU FRERES		1,72	132	1,3%
MERLET DAMIEN		1,04	73	1,4%
		7,64	465	1,6%
BOUDAUD PASCAL	MONTFAUCON MONTIGNE	4,17	50	8,3%
EARL BARAUD		0,14	90	0,2%
GAEC POIRIER		0,90	57	1,6%
POUPLARD MICKAEL		1,13	55	2,1%
Agricole non professionnel		1,44		
		7,78	252	2,5%
BOIDRON BENJAMIN	ROUSSAY	0,40	43,38	0,9%
EARL CLOCHARD		0,72	80	0,9%
		1,12	123,38	0,9%
BIROT YOLANDE	SAINT ANDRE DE LA MARCHE	0,27		
BORDEAU BENOIT		1,31	9	14,6%
CHOUTEAU JEAN MARIE		5,52	43	12,8%
EARL BOIDRON		15,93	65	24,5%
EARL BAUDRY		1,51	65	2,3%
EARL DES QUATRE ETALONS		3,71	67	5,5%
EARL GUITTON		0,51	80	0,6%
GAEC CHOUTEAU		7,99	28	28,5%
METAYER JOEL		2,27	120	1,9%
GAEC BORDS DE MOINE		2,00	30	6,7%
GAEC LA CLE DES CHAMPS		1,85	38	4,9%
Agricole non professionnel		0,78	117	0,7%
		3,13		
		46,79	662	6,6%
POIRON HUBERT	SAINT CRESPIN SUR MOINE	0,45	60	0,7%
GAEC DE LA DIGUE		0,68	151	0,5%
		1,13	211	0,5%
SCEA RPC	SAINT GERMAIN SUR MOINE	0,09	9	1,0%
EARL FLEURANCE		0,53	115	0,5%
EARL GUITTET		0,05	120	0,0%
GAEC HOLSTEIN DU BOIS		0,03	110	0,0%
EARL LA METAIRIE		22,70	51	44,5%
EARL GINKAO BILOBA		17,61	150	11,7%
GAEC DE L'AUBERDIERE		3,79	100	3,8%
GAEC DU NOUVEL HORIZON		18,46	229	8,1%
GAEC DU PUITES RAGOT		1,78	50	3,6%
GAEC MERAND		3,19	91	3,5%
SCEA DU BOURG HARDY		0,17	49,39	0,3%
SECHER JOEL		0,36	32	1,1%
EARL AU JARDIN DE LA MOINE		0,14	2	6,8%
Agricole non professionnel		0,43		
		69,34	1108,39	6,2%
EARL DE LA ROCHERIE-GUITET	SAINT MACAIRE EN MAUGES	1,07	69	1,6%
GAEC LANDREAU		1,05	69	1,5%
PASQUIER HENRY		7,60	20	38,0%
		9,72	158	6,2%
AUGEREAU FREDERIC	TILLIERES	0,95	65,2	1,5%
EARL DOMAINE DU MOULIN		0,05	30	0,2%
GAEC TIO		1,36	92,85	1,5%
GAEC GUERY		1,87	146	1,3%
		4,23	334,05	1,3%
GAEC DE LA FONTAINE	TORFOU	0,36	114	0,3%
GREGOIRE HERVE		6,44	39,12	16,5%
RAIMBAULT TONY		0,25	87	0,3%
SCEA LA TELLANDIERE		0,46	57	0,8%
		7,52	297,12	2,5%

2.2.3.3 Approche spatialisée : zoom sur le franchissement de la RN249

Dans le cadre de la définition du zonage, le franchissement du Parc structurant de Val de Moine au nord de la RN249 constitue **un des éléments les plus marquants vis-à-vis de l'activité agricole**. Il vise à répondre aux enjeux économiques de développement du Parc structurant de Val de Moine. **Pour cette raison, ce travail d'identification a été porté par Mauges Communauté, structure compétente en matière de Développement économique.**

Le principe de ce franchissement a été établi par Mauges Communauté en étroite concertation avec la Chambre d'Agriculture, dans la mesure où il n'est pas neutre pour la profession agricole. **Ce choix a été opéré au regard des enjeux agricoles, avec une pondération entre plusieurs critères :**

- Le principe du franchissement lui-même (vers un espace agricole aux limites nécessairement moins franches que la RN249) ;
- Le dimensionnement du franchissement et ses limites (en lien avec le point ci-dessus et avec les besoins en surfaces à envisager pour le Parc structurant de Val de Moine) ;
- L'exploitation concernée par les prélèvements de terres agricoles ;
- Les exploitations qui n'ont pas été impactées du fait de ce franchissement (logique d'évitement des impacts à l'échelle des exploitations concernées) ;
- Les enjeux paysagers au sud de Val de Moine (vers la Moine).

Dans ce contexte, **les limites de la zone d'urbanisation future dédiée à Val de Moine ont fait l'objet d'un consensus avec la Chambre d'Agriculture.**

Ce franchissement induit un prélèvement de l'ordre de **22.70 hectares** sur des terres agricoles. Ce prélèvement porte **intégralement sur les terres exploitées par l'EARL La Métairie**, et engendre le plus fort prélèvement de terres agricoles à l'échelle d'une seule exploitation, en valeur absolue (22.70 hectares, soit 14% des prélèvements de terres agricoles du PLU'S) comme en valeur relative (44.5% de la SAU de l'exploitation). Néanmoins, **ces éléments doivent être relativisés au regard des éléments suivants :**

- L'identification de ces surfaces a été réalisée **en lien avec l'exploitant concerné**, qui est par ailleurs **âgé et n'a pas de successeur à ce jour** ;
- Cette identification permet donc de répondre aux enjeux économiques de développement du Parc structurant de Val de Moine, **en ciblant les surfaces d'un exploitant très proche de la retraite** :
 - **Plutôt que des surfaces d'exploitants récemment installés**, ce qui aurait été le cas au sud de la RN249, vers l'ouest de Val de Moine (dans l'espace localisé entre Val de Moine, le bourg de Saint-Germain et la RN249) ;
 - **Plutôt que des terres agricoles globalement bien structurées et sensibles sur un plan paysager** (vers le sud de Val de Moine).
- L'intégralité de ce secteur est classé en zone 2AUya2, et se trouve donc fermée à l'urbanisation dans l'immédiat ;
- **Au cas où l'exploitation trouverait un successeur**, les limites de la zone à vocation d'activité s'arrêtent au chemin localisé au sud du siège agricole (juste au nord de la future extension de Val de Moine). De plus, une zone *non aedificandi* de 50 mètres de profondeur a été mise en place le long de ce chemin, côté sud (c'est-à-dire sur la zone théoriquement dédiée à Val de Moine), afin de **garantir un espace de respiration suffisant pour le développement de ce site** : entre le bâtiment agricoles le plus proche et la partie qui sera constructible sur Val de Moine (hors zone *non aedificandi*), la distance est de l'ordre de 100 mètres. **Cette zone non aedificandi constitue une mesure importante en termes d'évitement-réduction des impacts potentiels sur l'agriculture, en cas de reprise de ce site (principe de précaution).**

2.2.3.4 Approche spatialisée : zoom sur d'autres secteurs

Deux autres cas nécessitent des précisions, eu égard aux enjeux agricoles qu'ils présentent :

- Une zone 2AUha (à vocation principale d'habitat) a été identifiée en frange sud-ouest du bourg de Saint-Germain-sur-Moine, plutôt que directement à l'ouest des équipements. Bien que **cette identification génère davantage d'impacts sur l'agriculture** en termes de fonctionnalité et d'épandage, elle est apparue **nécessaire afin de préserver des marges de manœuvre maximales en continuité immédiate de la zone Ue à vocation d'équipements, au-delà du temps du PLU'S**. Ce choix s'inscrit **dans le contexte du passage à la Commune nouvelle**, au regard des incertitudes en termes de besoins d'équipements à l'échelle de la commune historique de Saint-Germain comme à l'échelle de la Commune nouvelle de Sèvremoine (mutualisation des équipements, choix de localisation...). En effet, les besoins en équipements pourraient nécessiter de nouvelles surfaces au-delà du PLU'S ; or, **en cas de nouveaux équipements, il est clairement préférable de privilégier une organisation cohérente en visant un site unique**. De surcroît, il faut relever que **cette zone est aujourd'hui fermée à l'urbanisation (2AU)** et qu'elle sera probablement une des dernières à être ouverte sur Saint-Germain au cours de la prochaine décennie, **ce qui permettra au besoin de procéder à des réajustements**.
- Une zone 2AUyb (à vocation d'activités) a été identifiée en frange est du bourg du Longeron, dans la continuité du Parc intermédiaire du Bordage. L'identification de cette zone à cet emplacement plutôt que le long de la RD949 vise à **maintenir le caractère de la zone du Bordage, avec des entreprises d'excellence qui ne recherchent en aucun cas la visibilité**. De plus, les espaces localisés le long de la RD949 n'auraient **pas suffi à définir une superficie similaire** ; de surcroît, au regard de la configuration parcellaire, **cela aurait conduit à un émiettement incohérent des futures espaces à vocation d'activités sur le Bordage**.

2.3 UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DE LA VITICULTURE

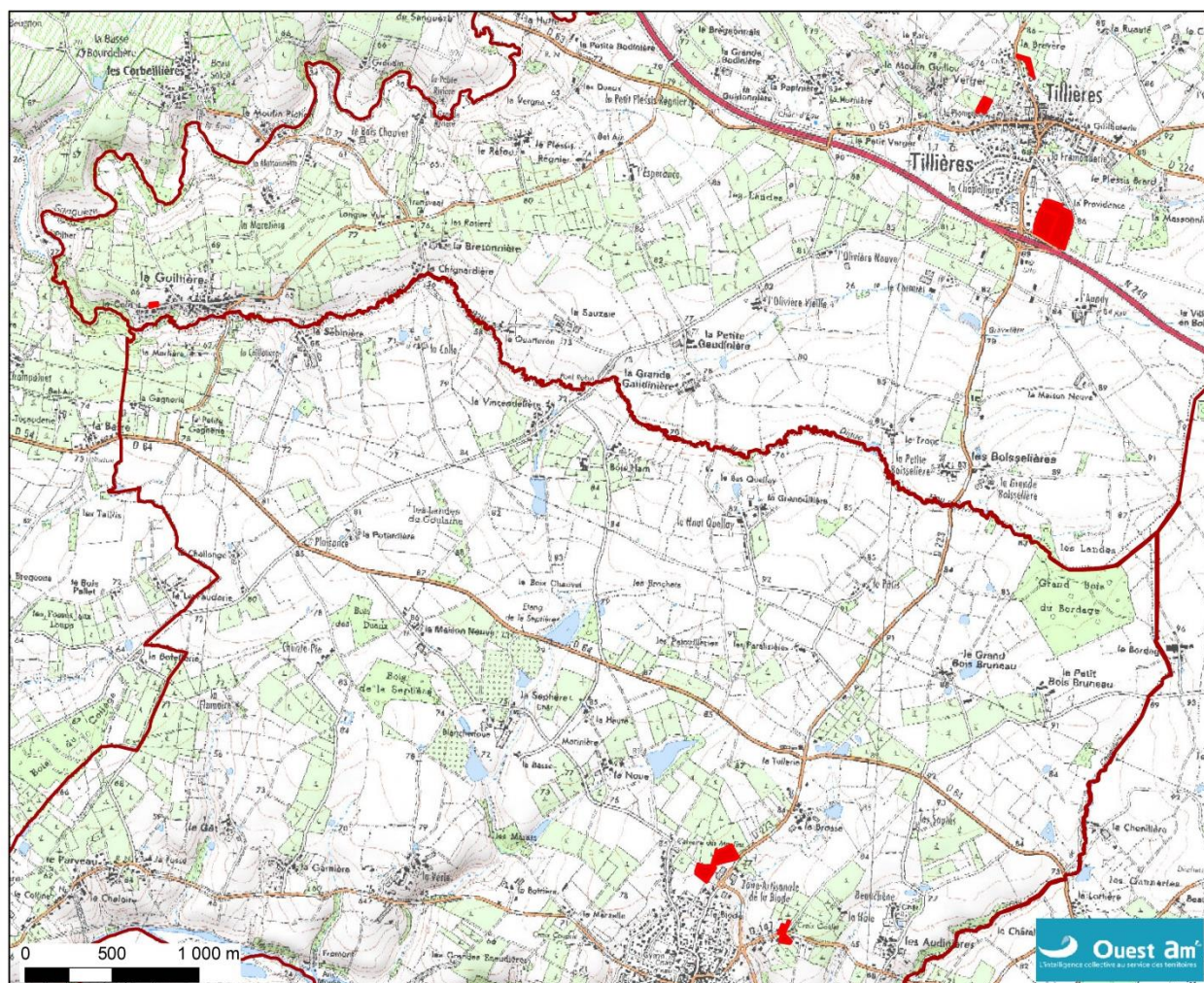
Le territoire est caractérisé par la présence de productions végétales spécialisées, à plus forte valeur ajoutée. Quarante exploitations, localisées sur Tillières et Saint-Crespin-sur-Moine, ont une production viticole. Pour dix-neuf d'entre elles, il s'agit de l'activité principale. La SAU, de 410 hectares, est plutôt stable depuis 1988 ; cette production est labellisée (AOC, VDQS). Avec 17% des installations sur les dix dernières années, l'attractivité de cette production est forte.

La pérennité de cette activité est donc essentielle pour le dynamisme économique du territoire. En ce sens, une analyse des impacts viticoles a été menée. **Elle a permis d'identifier les secteurs à enjeux pour l'activité viticole, en particulier à travers un zonage Av protecteur pour les parcelles viticoles (643.45 hectares).**

Au-delà de l'occupation des sols caractérisée à travers le zonage Av, le territoire de Sèvremoine présente une superficie de 705,63 hectares concernés par un classement AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) pour la vigne.

Les impacts sur la viticulture ont notamment été évalués en croisant les surfaces concernées par l'AOC et les zones urbaines et à urbaniser identifiées au règlement graphique (zonage). Ce croisement a permis d'identifier 67 627 m², soit **environ 6.8 hectares, entièrement situés sur les communes historiques de Saint-Crespin-sur-Moine et Tillières**. Cette surface représente **moins de 1% de la totalité des secteurs AOC** sur le territoire de Sèvremoine. Le tableau et la cartographie ci-dessous identifie la localisation et la situation de chaque secteur concerné par un prélèvement de surface AOC. La pièce P2.9.1, figurant dans les Annexes du Rapport de présentation, établit des zooms sur chacun de ces secteurs.

Communes	Zonage	Surface (en m ²)	Commentaires / Remarques
Saint-Crespin-sur-Moine	Uyc	16 296	Aucune activité viticole identifiée sur le secteur
	Ubb	3 887	Secteur nord déjà construit : maison individuelle sur 1725 m ² Secteur sud correspondant à une dent creuse sur 2162 m ²
Tillières	Uyc / 1AUyc	40 328	Aucune activité viticole identifiée sur le secteur, déjà prévu pour l'urbanisation future au PLU de Tillières approuvé en 2014
	Ue	4 003	Aucune activité viticole identifiée sur le secteur Aucun autre secteur envisageable pour le développement d'équipements en continuité des équipements existants
	Ubb	2 550	Fonds de jardin principalement / terrains non utilisés pour l'activité viticole
	Ahb	563	Aucune activité viticole identifiée sur le secteur / dent creuse identifiée sur La Guiltière
	Total	67 627	



Le niveau d'impact précédemment mentionné doit être affiné. En effet, si l'on retire les surfaces déjà prévues au PLU de Tillières de 2014 (40 328 m² en zones Uyc/1AUyc), les surfaces déjà prévues au PLU de Saint-Crespin-sur-Moine approuvé en 2008 (16 296 m² en zone Uyc), et les surfaces déjà artificialisées (1725 m² sur une parcelle construite à Saint-Crespin-sur-Moine), on peut relever que **l'atteinte à l'AOC est en réalité de l'ordre de 9278 m², soit moins de 0.13% de la totalité des secteurs AOC sur le territoire de Sèvremoine.**

Les impacts sur la viticulture peuvent donc être considérés comme non significatifs.

2.4 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE : LES STECAL

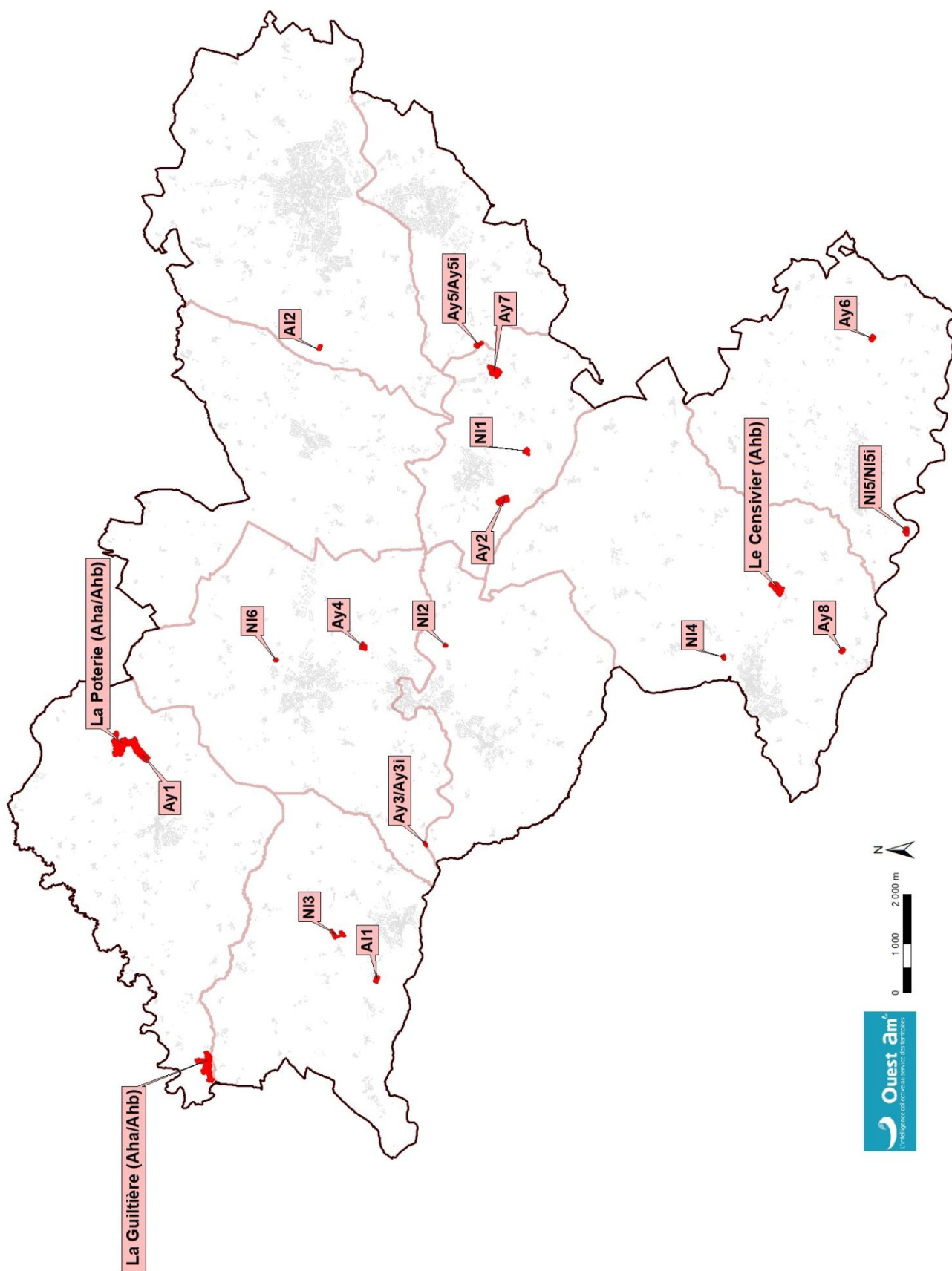
Plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place dans le cadre du PLU'S. La carte ci-après (cf. page suivante) localise ces STECAL à l'échelle du territoire de Sèvremoine.

Le PLU'S prévoit la mise en place de 19 STECAL au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

- 3 STECAL à vocation principale d'habitat, identifiés en secteur Ah : deux STECAL Aha/Ahb (La Guiltière, La Poterie) et un STECAL Ahb (le Censivier) ;
- 8 STECAL à vocation d'activités économiques, identifiés en secteur Ay (sous-secteurs Ay1, Ay2, Ay3/Ay3i, Ay4, Ay5/Ay5i, Ay6, Ay7 et Ay8) ;
- 8 STECAL à vocation touristique ou de loisirs, identifiés en secteur AI (sous-secteurs AI1 et AI2) ou NI (sous-secteurs NI1, NI2, NI3, NI4, NI5/NI5i, NI6).

Au regard du territoire de Sèvremoine, que ce soit sur un plan institutionnel (Commune nouvelle issue de la fusion de 10 communes historiques) ou en termes de superficie (21 500 hectares), ce nombre de STECAL correspond à l'esprit de la loi ALUR qui précise que les STECAL doivent être identifiés « à titre exceptionnel ».

NB : il convient de relever que plusieurs sous-secteurs présentent une apparence de STECAL à travers leur identification sur le zonage, mais ne sont pas pour autant des STECAL dans la mesure où ils ne présentent pas de droit à construire tels qu'on en trouverait pour des STECAL (emprise au sol, hauteur des constructions, distance entre constructions). Il s'agit des sous-secteurs Ac1, Ac2, Nc1, Nc2 et No).



2.4.1 TROIS STECAL A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces STECAL correspondent à deux villages et un hameau :

- Le village de La Guiltière (présentant un sous-secteur Aha et deux sous-secteurs Ahb), sur la commune historique de Tillières ;
- Le village de La Poterie (présentant un sous-secteur Aha et deux sous-secteurs Ahb), sur la commune historique de Tillières ;
- Le hameau du Censivier (présentant un sous-secteur Ahb), sur la commune historique de Torfou.

Les cartes ci-dessous identifient précisément les périmètres des STECAL.

La Poterie



La Guiltière



Le Censivier



Leur périmètre a été délimité au plus juste, sur la base des enveloppes urbaines. Il s'agit d'y permettre le comblement des dents creuses, dans une logique d'optimisation d'un foncier déjà définitivement perdu pour l'agriculture (cas de La Guiltière, de La Poterie et du Censivier), ou encore de permettre une diversification ponctuelle et mesurée de l'offre en logements à proximité immédiate de la seule infrastructure de transport collectif de Sèvremoine qu'est la gare localisée à La Colonne (cas du Censivier).

Par rapport à l'esprit du STECAL, en termes de « taille limitée », il faut relever que :

- Le STECAL de La Poterie présente une superficie totale de 10.06 hectare (2.34 ha en Aha et 7.72 ha en Ahb) ;
- Le STECAL de La Guiltière présente une superficie totale de 7.25 hectare (2.81 ha en Aha et 4.44 ha en Ahb) ;
- Le STECAL du Censivier présente une superficie totale de 3.74 hectare (en Ahb).

Par rapport à l'esprit du STECAL, en termes de « capacité d'accueil limitée », il faut relever que :

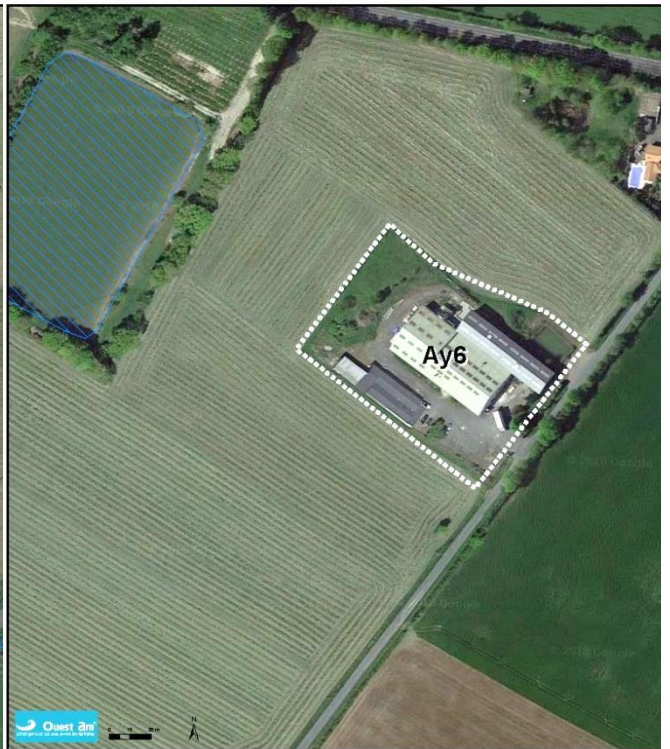
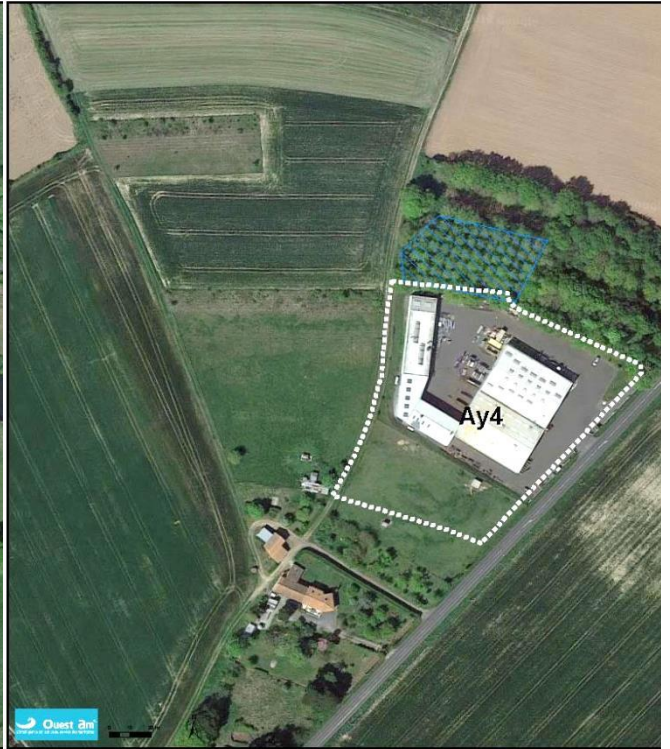
- Dans le STECAL de La Poterie, le nombre de logements réalisables dans les dents creuses est estimé à 6 logements (estimation sur le terme du PLU : 2 logements) ;
- Dans le STECAL de La Guiltière, le nombre de logements réalisables dans les dents creuses est estimé à 12 logements (estimation sur le terme du PLU : 4 logements) ;
- Dans le STECAL du Censivier, le nombre de logements réalisables dans les dents creuses est estimé à 6 logements (estimation sur le terme du PLU : 2 logements).
- Complémentairement, pour ces trois STECAL, le Règlement écrit fixe :
 - Des conditions précises en matière d'emprise au sol, que ce soit dans le cas d'une nouvelle construction d'habitation (maximum 180 m² annexes comprises par unité foncière, annexes comprises) ou dans le cas d'une extension de construction d'habitation existante (30 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'Approbation du PLU). Il précise également une possibilité d'extension pour les constructions existantes d'autres destinations, en particulier afin d'encadrer la poursuite d'activités existantes sur les villages de la Guiltière et La Poterie.
 - Des conditions en matière de hauteur maximale (7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère).

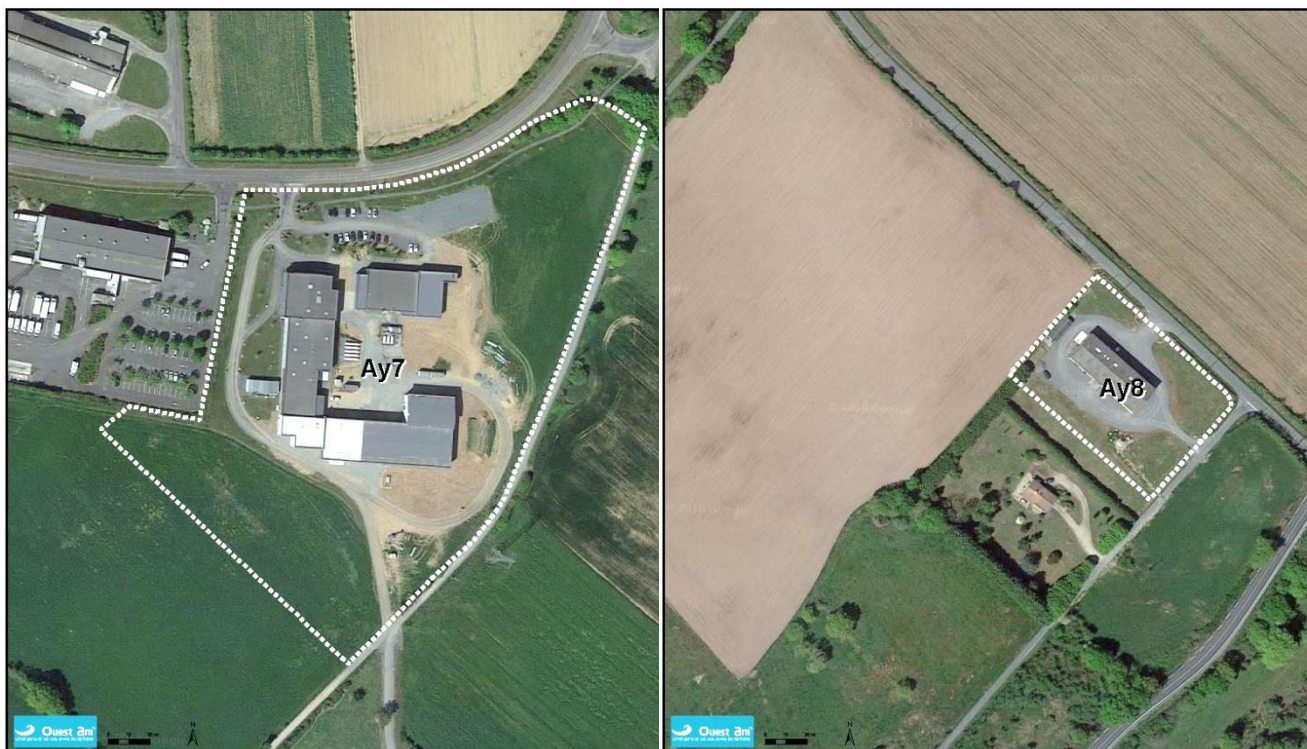
Ainsi, chacun de ces STECAL correspond bien au cadre législatif prévu pour la mise en place de STECAL (taille limitée, capacité d'accueil limitée).

2.4.2 HUIT STECAL A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les vignettes ci-dessous identifient précisément les périmètres des STECAL Ay, tandis que le tableau de synthèse qui suit précise les droits à construire attachés à cette identification et la nature des activités.







Sous-secteur	Superficie	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère)	Distance maximale entre constructions	Commentaire
Ay1	3.92 ha	3700 m ²	10 m	30 m	Transport Pasquier + AJS (commune historique de Tillières)
Ay2	2.69 ha	1300 m ²	6 m	40 m	Ferme d'activité des Mauges (commune historique de Roussay)
Ay3/Ay3i *	0.33 ha	100 m ²	20 m	40 m	Le Moulin de Bodin (commune historique de Saint-Germain-sur-Moine)
Ay4	1.08 ha	800 m ²	8 m	25 m	Métallerie Gaudin (commune historique de Saint-Germain-sur-Moine)
Ay5/Ay5i *	0.95 ha	Pas de création d'emprise au sol supplémentaire ; possibilité de mobiliser le bâti existant dans son enveloppe actuelle	10 m	0 m (pas de création d'emprise au sol supplémentaire ; possibilité de mobiliser le bâti existant dans son enveloppe actuelle)	Famille Mary (commune historique de Saint-André-de-la-Marche)
Ay6	0.87 ha	120 m ²	8 m	15 m	Créa Composit (commune historique de Le Longeron)
Ay7	3.51 ha	5000 m ²	9 m	50 m	Filavie (commune historique de Roussay)
Ay8	0.56 ha	600 m ²	6 m	15 m	Métal 360 (commune historique de Torfou)

*l'emprise au sol maximum doit être considérée à l'échelle de l'ensemble « Ay3/Ay3i » et à l'échelle de l'ensemble « Ay5/Ay5i »

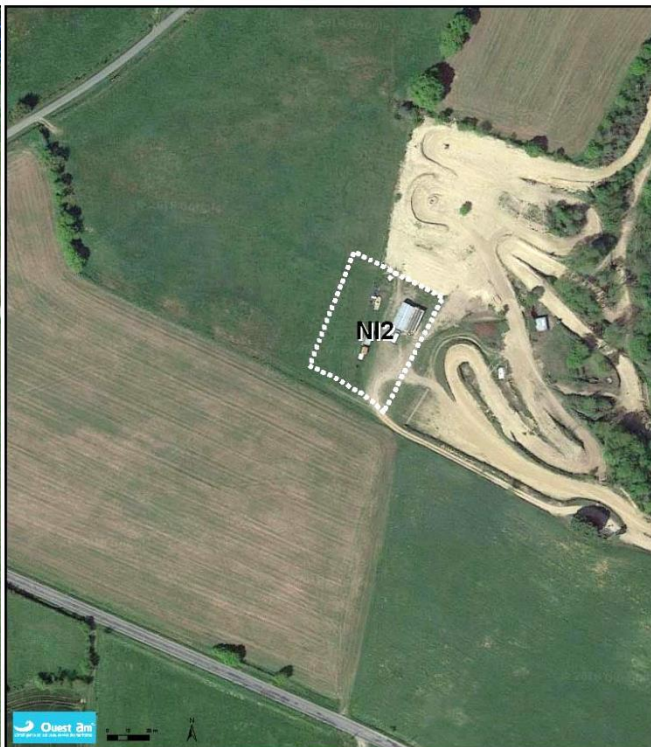
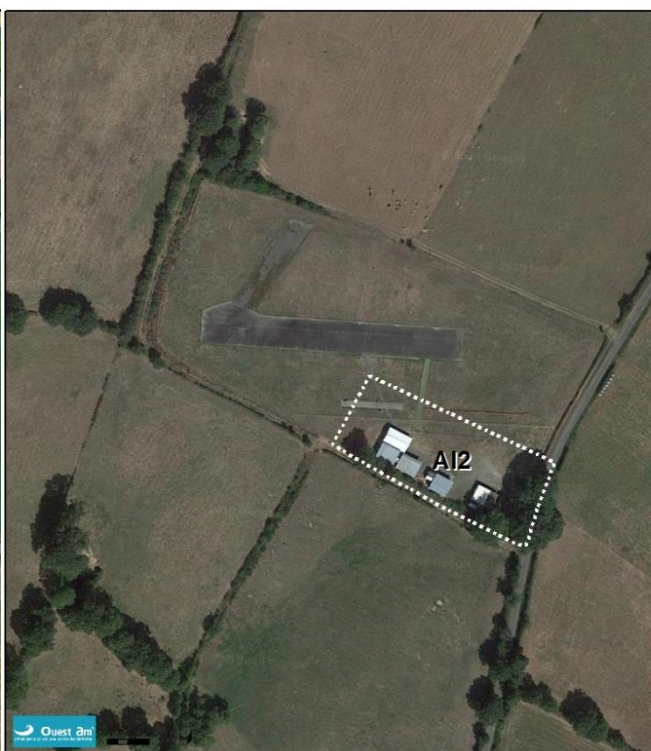
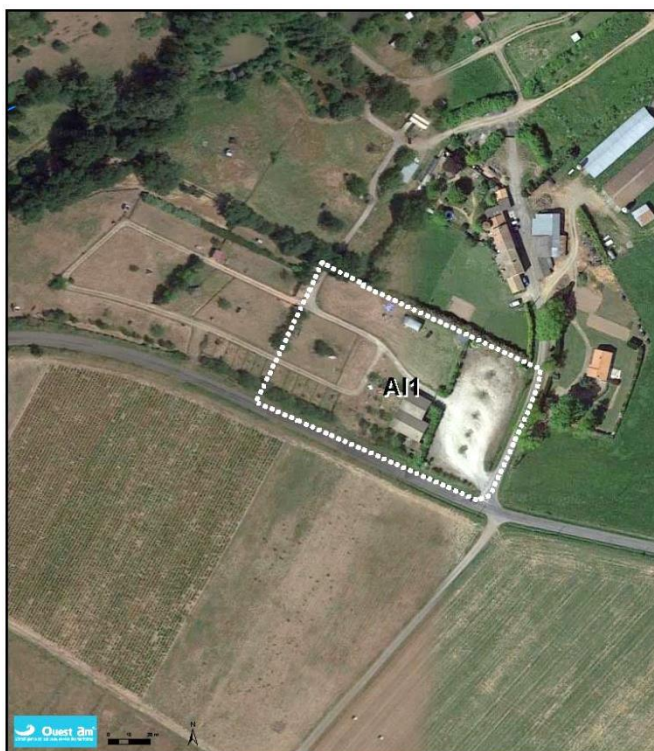
Ces données permettent en particulier de relever les éléments suivants :

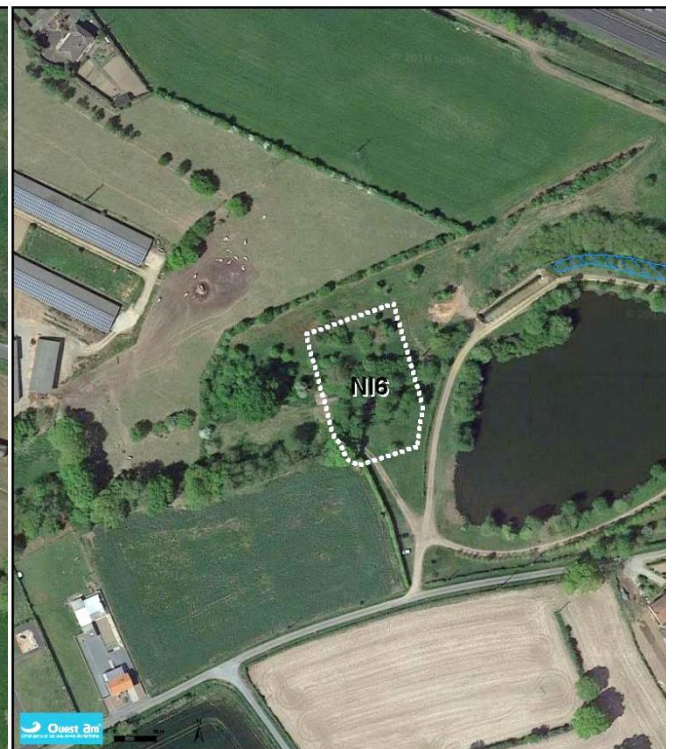
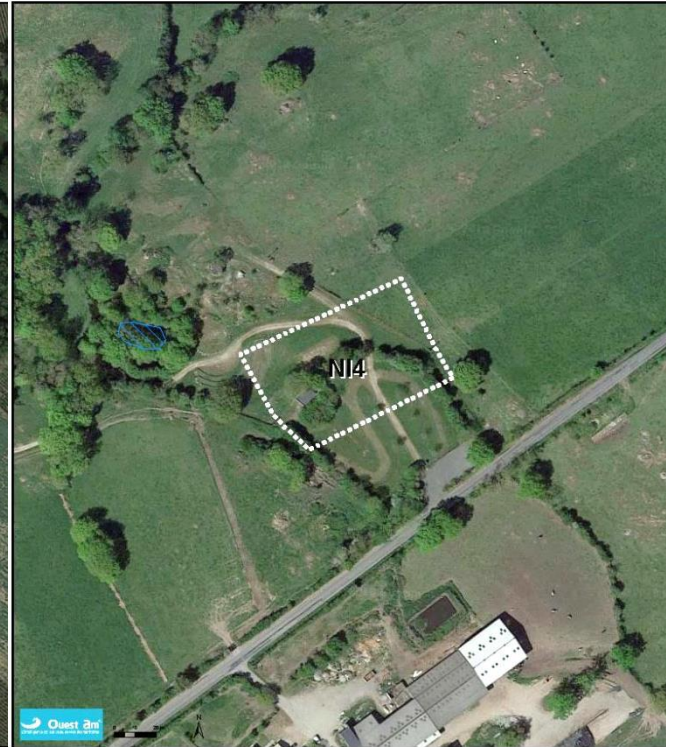
- En termes de superficie, ces 8 STECAL correspondent au cadre législatif fixé pour la mise en place de STECAL : ils présentent des tailles limitées, systématiquement adaptées au regard des activités concernées. Trois cas de figure nécessitent néanmoins des précisions :
 - Le STECAL Ay1 a été mis en place sur 3.92 ha, dont les deux tiers sont déjà occupés par des activités existantes. Le tiers restant vise à permettre l'extension limitée de ces activités. Il représente 0.018% du territoire de Sèvremoine, ce qui reste très limité.
 - Le STECAL Ay2 a été délimité au plus juste en tenant compte des bâtiments existants et d'un projet de constructions. Avec 2.69 ha, il représente 0.012% du territoire de Sèvremoine, ce qui reste très limité.
 - Le STECAL Ay7 a été délimité en tenant compte de l'emprise foncière de l'activité au nord, et d'un projet de constructions au sud des bâtiments existants. Avec 3.51 ha, il représente 0.016% du territoire de Sèvremoine, ce qui reste très limité.
- En termes de droits à construire, chaque STECAL se voit attribuer une emprise au sol maximale, une hauteur maximale des constructions et une distance maximale entre construction, ce qui correspond précisément au cadre législatif fixé pour la mise en place de STECAL. Ces éléments sont systématiquement adaptés au regard des activités concernées, ce qui limite notamment les impacts potentiels sur les paysages (empreinte paysagère à travers les emprises au sol et les hauteurs, limitation du mitage à travers les distances maximales). Quatre cas de figure nécessitent néanmoins des précisions :
 - Au niveau du STECAL Ay1, les bâtiments existants représentent déjà 7450 m² d'emprise au sol. Ainsi, la possibilité de réaliser 3700 m² supplémentaires correspond à une augmentation de l'ordre de 50%, ce qui reste cohérent au vu des deux entreprises présentes dans ce STECAL.
 - Au niveau du STECAL Ay2, la possibilité de réaliser 1300 m² supplémentaires a été travaillée en concertation avec la Ferme d'Activité des Mauges, en lien avec un projet imminent.
 - Au niveau du STECAL Ay/Ay3i, la possibilité d'une hauteur maximale de 20 m est parfaitement cohérente avec la nature de l'activité et les typologies de bâtiments existants. De plus, ce STECAL étant situé en fond de vallon, les impacts paysagers seront très modestes.
 - Au niveau du STECAL Ay7, la possibilité de réaliser 5000 m² supplémentaires a été travaillée en concertation avec Filavie, en lien avec un projet imminent.

Ainsi, chacun de ces STECAL correspond bien au cadre législatif prévu pour la mise en place de STECAL (taille limitée, capacité d'accueil limitée).

2.4.3 HUIT STECAL A VOCATION TOURISTIQUE OU DE LOISIRS

Les vignettes ci-dessous identifient précisément les périmètres des STECAL AI et NI, tandis que le tableau de synthèse qui suit précise les droits à construire attachés à cette identification et la nature des activités.





Sous-secteur	Superficie	Emprise au sol maximum pour les nouveaux bâtiments	Hauteur maximale (à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère)	Distance maximale entre constructions	Commentaire
AI1	0.84 ha	40 m ²	6 m	15 m	Vignes en selle : activité de dégustation (commune historique de Saint-Crespin-sur-Moine)
AI2	0.41 ha	50 m ²	3,50 m	10 m	Site d'aéromodélisme (commune historique de Saint-Macaire-en-Mauges)
NI1	1.01 ha	50 m ²	3,50 m	15 m	Carrière de l'Anjouerie : centre de plongée (commune historique de Roussay)
NI2	0.26 ha	20 m ²	3,50 m	10 m	Site de motocross (commune historique de Montafucon-Montigné)
NI3	1.13 ha	100 m ²	3,50 m	/	Etang de la Noue : loisirs, hébergement touristique (commune historique de Saint-Crespin-sur-Moine)
NI4	0.45 ha	300 m ²	3,50 m	15 m	La Pierre Tournisse : culture, tourisme (commune historique de Torfou)
NI5/NI5i	1.14 ha	300 m ²	3,50 m	30 m	Camping, hébergement touristique, loisirs (commune historique du Longeron)
NI6	0.29 ha	50 m ²	2,50 m	10 m	Etang du Gué : loisirs (commune historique de Saint-Germain-sur-Moine)

*l'emprise au sol maximum doit être considérée à l'échelle de l'ensemble « NI5/NI5i »

Ces données permettent en particulier de relever les éléments suivants :

- En termes de superficie, ces 8 STECAL correspondent au cadre législatif fixé pour la mise en place de STECAL : ils présentent des tailles limitées, systématiquement adaptées au regard des activités concernées. Deux cas de figure nécessitent néanmoins des précisions :
 - Le STECAL AI2 a été mis en place sur 0.41 ha afin d'intégrer l'ensemble du site d'aéromodélisme. Il représente 0.002% du territoire de Sèvremoine.
 - Au niveau du STECAL NI3, les sites d'implantation sont prévus de part et d'autre de l'étang (nord et sud), ce qui explique la délimitation particulière et le dimensionnement de ce STECAL. De fait, il intègre la digue ouest de l'étang, quand bien même un classement en zone humide existe, afin d'éviter de couper en 2 les parties effectivement mobilisables. Il a en effet été jugé plus cohérent de créer un seul et même STECAL (plutôt qu'un STECAL au nord et un autre au sud), afin d'éviter de démultiplier les droits à construire. Ce STECAL de 1.13 ha représente 0.005% du territoire de Sèvremoine.
- En termes de droits à construire, chaque STECAL se voit attribuer une emprise au sol maximale, une hauteur maximale des constructions et une distance maximale entre construction, ce qui correspond précisément au cadre législatif fixé pour la mise en place de STECAL. Ces éléments sont systématiquement adaptés au regard des activités concernées, ce qui limite notamment les impacts potentiels sur les paysages (empreinte paysagère à travers les emprises au sol et les hauteurs, limitation du mitage à travers les distances maximales).

Ainsi, chacun de ces STECAL correspond bien au cadre législatif prévu pour la mise en place de STECAL (taille limitée, capacité d'accueil limitée).

2.4.4 BILAN CONCERNANT LES STECAL

Les secteurs identifiés comme STECAL présentent bien les caractéristiques attendues au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Leur identification ne génère pas de poursuite significative du mitage de l'espace rural.

2.5 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE : LE CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 82 bâtiments ont ainsi été identifiés.

On peut rappeler qu'**aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation** : leur mutation ne viendra donc pas générer d'incidence sur le développement des exploitations. En outre, **aucun de ces bâtiments n'est isolé en campagne** : leur mutation ne viendra donc pas générer d'impact significatif sur les plans d'épandage.

Ainsi, on peut considérer que l'identification de bâtiments pouvant changer de destination présente des incidences non notables sur l'activité agricole.

Enfin, il convient de préciser qu'au-delà du PLU'S, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.6 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE : LES POSSIBILITES D'EVOLUTION DE L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne (hors STECAL). A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme et en lien avec la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Les extensions ne doivent pas créer de logement supplémentaire (afin d'éviter l'arrivée de nouveaux tiers en campagne) ;
- Dans une logique de constructibilité limitée, **l'extension des constructions existantes est fixée à 30% ou 30 m² supplémentaires à partir de la date d'Approbation du PLU'S** ;
- Complémentairement, **l'emprise au sol supplémentaire autorisée pour les annexes est limitée à 40 m² à partir de la date d'Approbation du PLU'S** ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**3.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à

laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**30 m maximum par rapport au bâtiment principal**).

Ces éléments permettent d'encadrer strictement les évolutions en campagne (hors STECAL).

2.7 CONCLUSION : VOLET AGRICOLE

Les prélèvements sur l'agriculture sont réels (environ 160 hectares). Ils sont néanmoins pondérés par un certain nombre d'éléments, lorsqu'on procède à une analyse plus fine à l'échelle des exploitations concernées. Parallèlement, il faut relever que le PLU'S identifie et protège 19 755.17 hectares de zone agricoles et naturelles pérennes, soit 91.88% du territoire communal.

En outre, il encadre de manière appropriée les possibilités de développement des activités agricoles et viticoles, y compris dans les secteurs présentant davantage d'enjeux (Av, Ap, N).

Enfin, s'agissant de la présence des tiers en campagne, les incidences restent mineures et en tout état de cause acceptables au regard du niveau d'encadrement de la constructibilité (STECAL, extension des habitations existantes, changement de destination).

De manière globale, ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont fondamentalement remis en question : au contraire, le PLU'S considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD, puis du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

3 LA MISE EN VALEUR DE LA RICHESSE DU SOUS-SOL

Par son règlement graphique (zonage), le PLU'S identifie les périmètres de **mise en valeur de la richesse du sol et du sous-sol** : sites d'extraction d'argile, carrières.

Le PLU'S tient compte de la réalité des activités en n'octroyant **pas de droits à construire dans la grande majorité des cas** (secteurs Ac2 et Nc2).

La Carrière des 4 étalons est classée en Ac1 et fait l'objet d'une identification comme « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit permet la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'activité du site, **conformément aux autorisations d'exploiter délivrées**. Le PLU'S confirme donc **l'intérêt de ce site**.

Les périmètres identifiés correspondent aux autorisations déjà délivrées, ce qui signifie que le **PLU'S n'emporte pas d'incidences supplémentaires par rapport aux Etudes d'impact réalisées dans le cadre du déploiement de ces activités**. Ces Etudes d'impact contenant les mesures d'évitement des impacts, de réduction des impacts et de compensation liées aux activités concernées, le PLU'S n'a pas vocation à fixer de nouvelles mesures d'évitement-réduction-compensation ; il doit par contre permettre la mise en œuvre de ces mesures, ce qui est le cas.

4 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

4.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

4.1.1 PROTECTION DES CŒURS DE BIODIVERSITE

Sur le territoire de Sèvremoine, le SCOT du Pays des Mauges identifie des cœurs de biodiversité : des « cœurs majeurs » (ENS, ZNIEFF de type 1, APB) et des « cœurs annexes » de biodiversité (incluant en particulier les ZNIEFF de type 2). Ces cœurs de biodiversité constituent les principaux réservoirs de biodiversité à l'échelle de Sèvremoine.

De manière systématique, le PLU'S protège les cœurs de biodiversité (échelle SCOT et échelle de la Trame verte et bleue du PLU'S) à travers une zone naturelle N de protection stricte ; cette zone naturelle est déclinée en secteur Np lorsqu'on se trouve en « cœur majeur », renforçant ainsi la protection concernant les affouillements/exhaussements envisageables au niveau des zones humides. La zone N est déclinée en secteurs Ni (pour les « cœurs annexes ») et Npi (pour les « cœurs majeurs ») au niveau des secteurs compris dans le PPRI de la Moine, des secteurs concernés par le risque de rupture de barrage sur la Moine, et des secteurs compris dans l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre ; là également, le règlement écrit est particulièrement protecteur. Les seules exceptions sont les suivantes :

- Au niveau de Tillières, un site d'extraction d'argile identifié en cœur de biodiversité est classé en sous-secteur Ac2, ceci afin de tenir compte de l'activité qui s'y déroule. Toutefois, le règlement écrit ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions et installations en sous-secteur Ac2, ce qui garantit une protection satisfaisante au regard des enjeux conjugués biodiversité / extraction.
- Le règlement de la zone naturelle N permet l'agrandissement des sites agricoles existants, sans pour autant permettre l'implantation de nouveaux sites agricoles. De surcroît, l'agrandissement des sites agricoles existants doit se faire « en continuité du site », ce qui limitera de fait les impacts sur les milieux. Là aussi, il s'agit de rechercher un juste équilibre entre préservation des milieux et pérennisation de l'activité agricole existante.

Complémentairement, il convient de relever que **le PLU'S protège les Espaces Naturels Sensibles** localisés sur Sèvremoine, à travers le zonage Np ou Npi utilisé pour les « cœurs majeurs » de biodiversité. Seules deux exceptions doivent être relevées, sur Le Longeron : malgré le périmètre ENS, un zonage Ap a été maintenu aux abords de deux exploitations car la zone N s'en serait fortement rapprochée. Précisément :

- Au lieu-dit l'Elinière, deux espaces de respectivement 1.68 ha et 1200 m² sont maintenus en Ap plutôt qu'en Np (soit 1.70 ha) ;
- Au lieu-dit la Roullière, un espace de 0.40 ha est maintenu en Ap plutôt qu'en Np.

En tout état de cause, ces ajustements sont marginaux et ne remettent pas en question la protection des milieux naturels.

Par ailleurs, le site de « L'Étang du Pavillon » (à la fois concerné par un **Arrêté de Protection de Biotope** et une ZNIEFF de type 1) **est également protégé** à travers le même zonage Np.

En outre, à son échelle, la Trame verte et bleue du PLU'S a identifié comme cœurs de biodiversité les réservoirs secondaires suivants :

- Des **cœurs de bocage**, essentiellement au sud et à l'est de Montigné et au nord du Longeron (sachant que la TVB du SCOT mentionne des « complexes bocagers » dans les corridors biologiques) : **la préservation de ces cœurs de biodiversité passe par la préservation du maillage bocager** (cf. section suivante : « *Préservation et remise en bon état des continuités écologiques* »).
- Des **cœurs d'habitats humides**, correspondant aux zones humides inventoriées au titre du SAGE : dans la mesure où ces zones humides sont protégées par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire), et étant donné **les mesures de protection prévues par le Règlement écrit** à ce niveau, **ces cœurs de biodiversité sont protégés de manière clairement satisfaisante**.

Enfin, les **principaux boisements** sont protégés de manière satisfaisante en tant qu'Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme), voire par une intégration en zone naturelle N. Il faut relever que le PLU'S identifie 17.19 hectares supplémentaires par rapport aux PLU historiques : la superficie totale des EBC est donc de 563.02 hectares dans le PLU'S, ce qui démontre la volonté de préservation de ces espaces. Quelques **arbres remarquables** sont protégés au même titre que ces boisements.

4.1.2 PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

Les **continuités aquatiques** et leurs abords, en particulier **la Moine, la Sèvre et la Sanguèze**, sont protégés par différents moyens :

- Une zone naturelle N de protection stricte (ou Ni en zone inondable du PPRI de la Moine ou en secteur concerné par l'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre), avec des déclinaisons de ces zonages respectivement en Ni et Npi si on se trouve en « cœurs majeurs » de biodiversité au sens du SCOT.
- L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau, qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction. En écho avec le règlement écrit, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation identifient des espaces végétalisés à préserver ou à conforter, visant une mise en recul vis-à-vis du cours d'eau (motifs écologique et paysager) : c'est notamment le cas sur l'OAP du Dolmen et l'OAP Riverette (à La Renaudière).
- Complémentairement, le tramage zones humides (L151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction. Les Dispositions générales du règlement écrit viennent préciser les effets de cette identification, en protégeant les zones humides de manière satisfaisante.

Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :

- Sur un plan prescriptif, les haies inventoriées sont intégralement identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire) :
 - Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, ou pour des ouvertures d'accès agricole).
 - De plus, ces suppressions doivent être accompagnées de mesures compensatoires adaptées (1 mètre linéaire supprimé en zone agricole = 1 mètre linéaire à replanter en quantité et/ou linéaire équivalent, 1 mètre linéaire supprimé en zone naturelle = 1,5 mètre linéaire à replanter en quantité et/ou linéaire équivalent) : cette distinction vise à renforcer la protection des haies en zone naturelle. Complémentairement, il faut relever que ces replantations doivent être réalisées avec des essences locales : à ce titre, une annexe du règlement écrit précise les plantations recommandées.
 - Enfin, l'obligation d'un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux haies (porté à 7 mètres pour les arbres de haute tige), en cas d'implantation de nouveau bâtiment, vient encore étoffer les mesures de préservation du bocage (préservation du système racinaire et des branches).
- Sur un plan pédagogique, une OAP « Trame verte et bleue » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

4.1.3 REMARQUES COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE BIODIVERSITE

Trois points complémentaires méritent d'être relevés, dans la mesure où ils participent directement à la prise en compte des enjeux de biodiversité par le PLU'S :

- De manière ponctuelle, **un secteur No** a été mis en place au nord e Saint-Germain-sur-Moine : il s'agit de **permettre explicitement des aménagements liés à la mise en valeur de ce site de compensation environnementale** (en lien avec la ferme éolienne de Tillières), à travers un observatoire ornithologique. Cet espace, également considéré comme « cœur majeur » de biodiversité au sens du SCOT, est ainsi protégé à hauteur des enjeux.
- Par ailleurs, une annexe du règlement écrit liste **les espèces interdites** (notamment les plantes invasives) : cette annexe constitue un levier pour les services instructeurs, dans son rôle d'appui auprès des élus et dans son lien avec la population.
- Enfin, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux sera aussi assurée par **l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part l'adaptation de la capacité de traitement des eaux usées** (en lien avec le dimensionnement des ouvrages, les travaux en cours et à venir sur les réseaux, ainsi que les zones d'urbanisation future ouvertes ou fermées en l'état actuel).

4.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE DE SEVREMOINE

L'ensemble de ces dispositions permet de confirmer que le PLU'S protège les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue de manière proportionnée aux enjeux. De plus, il n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Bien plus : il s'inscrit dans une logique non seulement de

préservation, mais aussi de valorisation de la Trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

4.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, UN NIVEAU DE PRISE EN COMPTE TRES SATISFAISANT

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue a permis de dresser l'état des lieux et de caractériser les enjeux de manière fine sur les zones de développement pressenties. Ces investigations ont été menées de manière exhaustive, sur l'ensemble des zones d'urbanisation future quelle que soit leur destination (habitat, activités économiques, équipements). Elles ont porté à la fois sur la faune, la flore et les habitats. Par ce biais, il s'agit d'intégrer les enjeux naturalistes dès le stade de la planification, **appliquant ainsi le principe « Eviter – Réduire » très en amont des projets**, avant même d'évoquer la possibilité de « Compenser ». Les éléments (cartes, analyses, conclusions) sont restitués dans la Pièce 2.9.2 *Etude naturaliste*, annexée au Rapport de présentation.

La présente évaluation se fonde sur un croisement entre d'une part ces investigations, et d'autre part le projet de PLU'S (zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les conclusions de l'Etude naturaliste précisent les éléments suivants :

« Aucune espèce patrimoniale et/ou protégée de la flore n'a été recensée sur les zones à urbaniser. Des espèces de reptiles, d'amphibiens et d'oiseaux protégées sont à noter sur certains secteurs. Les milieux rencontrés sont particulièrement banalisés et eutrophisés en raison des modes de gestion in situ.

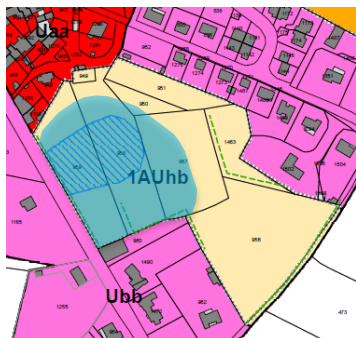
Un atlas des habitats, consultable à la fin du présent document, permet de localiser les types de végétation selon la nomenclature Corine biotopes. Cette nomenclature comprend les habitats d'intérêt à préserver (haies, bois, zones humides, habitats et zones de repos des espèces protégées). »

De fait, aucune zone d'urbanisation future n'est localisée dans un cœur de biodiversité secondaire identifié au titre du SCOT, dans un espace naturel protégé (APB), dans un périmètre d'inventaire (ZNIEFF), dans un corridor biologique identifié dans la Trame verte et bleue ou dans un réservoir secondaire identifié dans la Trame verte et bleue (cœur humide, cœur de bocage).

De manière générale, **les secteurs à enjeux d'aménagement ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) préservent les principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue à l'échelle de ces secteurs**, en particulier à travers l'identification de boisements à préserver ou conforter, de haies à préserver, d'arbres isolés à protéger, ou encore de murs à préserver. Outre les enjeux paysagers ou patrimoniaux, ces éléments vont dans le sens de la protection de la biodiversité (oiseaux, reptiles...), en s'inscrivant clairement dans une logique d'**évitement des impacts**.

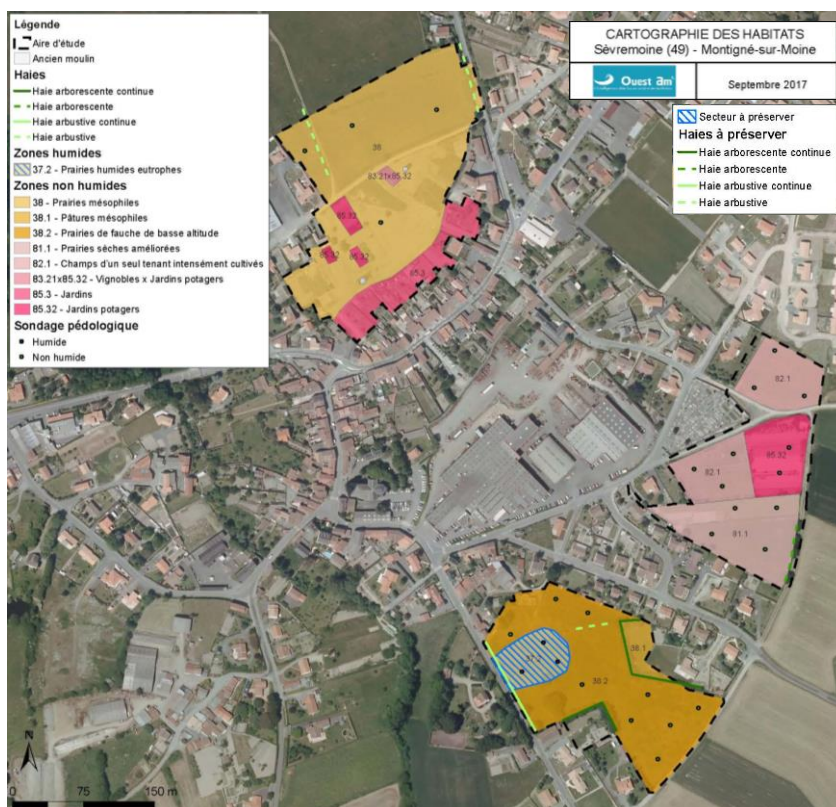
Un point particulier doit être relevé, au niveau d'une zone d'urbanisation future prévue sur Montfaucon-Montigné : là où l'inventaire des zones humides mené à l'échelle du SAGE identifiait une zone humide, les investigations naturalistes ont permis d'affiner la limite de la zone humide en relevant qu'elle est en réalité un peu plus réduite (à l'appui de sondages pédologiques et des critères de la Loi sur l'Eau).

Ces extraits cartographiques permettent de rendre compte de la différence entre l'identification au titre du SAGE (ici superposée au projet de zonage, carte ci-dessous) et l'identification au titre de la Loi sur l'Eau menée en septembre 2017 (cartes ci-dessous et ci-contre).



Source : superposition de la zone humide SAGE (aplats bleus) et de la zone humide Loi sur l'Eau (hachures bleues) au projet de zonage

Source : Atlas des investigations naturalistes, septembre 2017



Il convient de relever que dans **ce cas de figure unique**, la présence de la zone humide effective sera **nécessairement prise en compte en phase opérationnelle** : en effet, le zonage reprend le périmètre exact de la zone humide identifiée au titre de la Loi sur l'Eau (ce qui garantit sa protection, en lien avec le règlement écrit), tandis que les OAP affichent également ce même périmètre.

Enfin, l'Etude naturaliste a permis un effet inverse sur un autre site, qui était pressenti comme pouvant faire l'objet d'une opération future. En effet, un espace localisé au cœur du bourg de Saint-André-de-la-Marche a été identifié au titre de la Loi sur l'Eau comme « prairie eutrophe et bosquet humide », sur 7554 m². Cette zone humide n'était pas antérieurement identifiée dans les inventaires au titre du SAGE. Son périmètre a été repris dans le zonage : **elle est donc clairement protégée dans le cadre du PLU'S.**

4.3 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Les distances vis-à-vis de Natura 2000 sont particulièrement importantes :

Sites Natura 2000 les plus proches	Distance par rapport à la limite administrative de Sèvremoine et point d'intersection avec la limite administrative	Distance par rapport au bourg le plus proche (et donc aux zones d'urbanisation future les plus proches)
Marais de Goulaine	9.5 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 (localisé en partie sur La Chapelle-Heulin) et la Sanguèze (à proximité du village de la Guiltière)	14 kilomètres (bourg de Tillières) 15 kilomètres (bourg de Saint-Crespin-sur-Moine)
Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes	Près de 20 kilomètres à vol d'oiseau par rapport à la Sanguèze (au nord de Tillières)	Plus de 22 kilomètres (bourg de Tillières)

Etant donné ces distances vis-à-vis de Natura 2000, **aucun lien fonctionnel probant ne relie écologiquement les principaux espaces à enjeux d'aménagement aux habitats d'intérêt communautaire.**

La seule incidence possible porte sur **les surcharges hydrauliques de certaines STEP** (notamment les STEP de Saint-Macaire, STEP de Saint-Germain/Montfaucon-Montigné), induisant un risque de rejet d'eaux usées dans le milieu récepteur, et donc un risque de dégradation de la qualité des eaux :

- De la Moine (concernant la STEP de Saint-Germain/Montfaucon-Montigné), connectée à la Sèvre (au niveau de Clisson) puis à la Loire (au niveau de Nantes) : entre la STEP et la Loire, au niveau de laquelle se trouve Natura 2000, le réseau hydrographique fait près de 50 kilomètres.
- De l'Avresne (concernant la STEP de Saint-Macaire), connectée à l'Evre puis à la Loire : à ce niveau, le réseau hydrographique fait également près de 50 kilomètres avant d'atteindre un site Natura 2000 (au niveau de Bouzillé).

Deux éléments amènent à relativiser les enjeux : d'une part, **la distance entre les STEP et les sites Natura 2000 les plus proches**, et d'autre part **les travaux déjà effectués, en cours et à venir sur les réseaux et les STEP** (avec la diminution induite concernant les risques de surcharge hydraulique)².

A cette échelle, on peut conclure à l'absence de remise en cause du bon état des habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié le classement des sites Natura 2000 les plus proches.

4.4 CONCLUSION : MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Tant à l'échelle communale que sur les secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris les enjeux relatifs à Natura 2000).

En ce sens, le PLU'S présente des incidences clairement positives sur le plan des milieux naturels et de la biodiversité.

² Cf. Chapitre 5 – Cycle de l'eau : engagements actuels et futurs en faveur de la prise en compte des enjeux majeurs.

5 CYCLE DE L'EAU : ENGAGEMENTS ACTUELS ET FUTURS EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MAJEURS

Le PLU'S intègre pleinement les enjeux du SDAGE et des SAGE, en particulier à travers :

- Les mesures de protection de la biodiversité³ ;
- Les mesures de protection concernant les cours d'eau et les zones humides⁴ ;
- La prise en compte du risque d'inondation⁵ ;
- La préservation de la ressource en eaux.

Ce dernier point est détaillé dans les sections ci-dessous (qualité des eaux, eau potable, eaux usées, eaux pluviales).

5.1 LA QUALITE DES EAUX

Le développement de Sèvremoine s'inscrit dans **une perspective satisfaite concernant la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines**, à travers :

- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement écrit) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité ;
- La protection des cours d'eau, à travers le respect d'une marge de recul de 15 mètres pour toute nouvelle construction, ce qui favorisera le maintien de bandes enherbées ;
- Les travaux déjà engagés et à venir sur les réseaux d'eaux usées, permettant de garantir de meilleures conditions que par le passé, en matière de traitement des eaux usées.

5.2 L'EAU POTABLE

En matière d'eau potable, le PLU'S prend en compte le **périmètre de protection du captage d'eau potable identifié sur Le Longeron**, à travers les éléments suivants :

- **Les parties présentant les plus fort enjeux** (Périmètre de Protection Immédiate – PPI – et Périmètre de Protection Rapprochée Sensible – PPRS) bénéficient d'un **classement en zone naturelle N** (protection stricte) sur le règlement graphique (zonage) ;
- Complémentairement, le règlement graphique (zonage) identifie, par des **trames spécifiques** :
 - Les **deux périmètres présentant les plus forts enjeux** (cf. ci-avant) ;
 - Le **Périmètre de Protection Rapprochée Complémentaire** (PPRC).

³ Cf. Chapitre 4 – *La préservation de la Trame verte et bleue.*

⁴ *Idem.*

⁵ Cf. Chapitre 9 – *Une intégration effective des risques et des nuisances.*

- En référence à ces trames, le règlement écrit (dans ses Dispositions générales) rappelle **la nécessité de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral correspondant au captage d'eau potable ; cet arrêté est par ailleurs annexé au PLU'S en tant que Servitude d'Utilité Publique.**

Ainsi, l'identification des parties les plus sensibles du périmètre de captage en zone naturelle et les différents tramages **fournissent une information appropriée et permettent de renvoyer explicitement aux mesures de protection du captage.** Le PLU'S présente donc **un niveau de prise en compte clairement satisfaisant sur ce plan.**

Enfin, dans la mesure où la réserve correspondant au captage d'eau potable du Longeron produit plus de 50% des besoins de Sèvremoine, et dans la mesure où le reste des besoins est importé par un bouclage avec la ressource provenant de la Loire, on peut considérer que **la capacité d'accueil du territoire est satisfaisante sur le plan de la ressource en eau potable** (tenant compte de l'augmentation de population envisagée sur le terme du PLU'S).

5.3 LA GESTION DES EAUX USEES

5.3.1 UNE QUESTION PRIORITAIRE CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

En matière d'assainissement des eaux usées, il faut relever que le développement de l'urbanisation se fera très majoritairement sur les bourgs (densification, renouvellement urbain et extension). Tous les bourgs sont raccordés à un système d'assainissement collectif, les différentes STEP étant réparties sur le territoire de Sèvremoine.

Les enjeux portent essentiellement sur les Communes déléguées de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-Germain-sur-Moine et Montfaucon-Montigné, et donc sur 2 STEP (celle de Saint-Macaire et celle de Saint-Germain/Montfaucon-Montigné) : **partout ailleurs, la capacité des STEP permet globalement l'accueil de nouveaux habitants sur les bourgs et leur raccordement au réseau d'assainissement collectif.**

L'élaboration du **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées** est finalisée. Le **Zonage d'assainissement des eaux usées** figure dans les **Annexes du PLU**. Les études en cours permettent de relever les éléments suivants, concernant les principaux enjeux autour de l'assainissement collectif :

Commune historique	Site et localisation	Superficie	Nombre de logements (minimum)	Volume journalier EU (m ³ /j)	Commentaire
Saint-Macaire	Le Verger (au nord de Saint-Macaire)	6.48 ha	130	39	Les travaux de mise en séparatifs rue Espetven permettront de compenser au niveau hydraulique cet apport supplémentaire. Les eaux usées de ce secteur transiteront dans un séparatif strictes jusqu'à la station d'épuration.
Saint-André	Actipôle, au sud de la RN249	/	/	/	Secteur à vocation d'activités économiques. Incertitude sur la capacité de la STEP au regard des effluents entrants et sortants : étude à venir.
Montfaucon-Montigné	Les Jardins (au nord-ouest de Montigné)	3.74 ha	72	22	Les travaux du centre de Montigné et l'obturation du DO GEP compenseront ces apports hydrauliques complémentaires. Tous les rejets transiteront par des séparatifs stricts après les travaux du centre de Montigné (pour l'Arceau). La station de ce bassin d'apport sera remplacée dans les trois ans.
Montfaucon-Montigné	L'Arceau (au sud-est de Montigné)	2.12 ha	36	11	
Montfaucon-Montigné	La Lévraderie (à l'est de Montigné)	3.11 ha	54	16	
Saint-Germain	La Rochetière	2.53 ha	44	13	

Source : SETEC-HYDRATECH 2018

Ainsi, sur les STEP et secteurs de développement de l'urbanisation présentant les principaux enjeux, **ces derniers doivent être pondérés au regard des travaux d'adaptation des STEP et des réseaux déjà engagés (courant 2017-2018) et à venir au cours des prochaines années.**

Par ailleurs, de manière à prendre en compte les situations les plus critiques sur le court terme :

- Un zonage 2AU a été mis en place sur l'ensemble des zones d'urbanisation future localisées en extension de l'agglomération, sur Saint-Germain-sur-Moine et Montfaucon-Montigné, sachant que les OAP complètent le dispositif en conditionnant leur ouverture à l'urbanisation à la mise en service de la nouvelle STEP ;
- Toujours sur ces deux agglomérations, seuls font exception l'OAP « Les Bottiers » (Saint-Germain-sur-Moine) et partiellement l'OAP « Les Grands Jardins » (Montfaucon-montigné), qui restent immédiatement constructibles, afin de maintenir un potentiel mesuré sur le court terme et de ne pas compromettre l'opération-clé des Bottiers ;
- Sur Saint-André, un secteur d'environ 5.20 hectares a été classé en 2AUy au sud de la RN249, au niveau de l'Actipôle : ceci permet de prendre en compte les incertitudes actuelles quant à la corrélation (ou non) de la capacité de la STEP avec les effluents entrants et sortants. Les deux autres secteurs maintenus en 1AUy l'ont été uniquement parce qu'ils permettront une extension d'activités déjà existantes, avec de ce fait des impacts mesurés sur la STEP.

A l'échelle de Sèvremoine, on peut donc considérer que sur le terme du PLU'S, la capacité des STEP et les perspectives démographiques envisagées sont compatibles. En outre, **au regard des travaux effectués, en cours ou imminents, la capacité des systèmes d'assainissement permet de classer en zones 1AU les secteurs mentionnés dans le tableau ci-dessus.**

5.3.2 L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Le développement de l'urbanisation se fera très majoritairement sur les bourgs : aucune nouvelle construction d'habitation n'est autorisée en campagne, hormis au niveau des trois STECAL « habitat ». Sur les trois STECAL « habitat », il faut relever que La Poterie et La Guiltière sont raccordés à l'assainissement collectif.

Ainsi, les seuls cas de figure dans lesquels l'assainissement autonome pourrait être amené à se développer en campagne sont les suivants :

- Au niveau du STECAL « habitat » du Censivier ;
- Au niveau des bâtiments pouvant changer de destination, sachant que la possibilité de réaliser un assainissement individuel sur place a fait partie des critères permettant d'identifier ces bâtiments comme tels.

Les enjeux restent donc extrêmement limités au regard du nombre de logements envisagés sur le terme du PLU'S (évaluation à hauteur de 39 bâtiments changeant effectivement de destination et de 6 logements neufs sur le Censivier, à mettre en regard des 2060 logements prévus sur la décennie à l'échelle de Sèvremoine). De plus, **les nouveaux assainissements individuels devront nécessairement être conformes à la réglementation en vigueur, limitant les risques de pollution des milieux naturels.**

Par ailleurs, un cas de figure particulier est pris en compte par le PLU'S : sur le bourg de Roussay, **un secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et ne le sera pas sur le terme du PLU'S** : c'est donc l'assainissement autonome qui y prévaut. Afin d'identifier avec clarté cette situation, **un zonage Ubb1** a été mis en place : le règlement écrit précise alors spécifiquement la possibilité de recourir à un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. **L'enjeu reste toutefois extrêmement marginal**, puisque ce secteur Ubb1 représente seulement 0.80 hectare et qu'il est déjà urbanisé.

5.4 LE VOLET PLUVIAL

L'élaboration du **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales** est finalisée. Le **Zonage d'assainissement pluvial** figure dans les **Annexes du PLU**.

En complément de ce document, **le règlement écrit du PLU'S inscrit d'ores et déjà des dispositions appropriées en la matière :**

- Limitation de l'imperméabilisation des sols (articles 5.1) ;
- Obligation en matière de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (articles 5.3), dont en particulier l'interdiction de déverser les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées (afin de limiter les phénomènes de surcharge hydraulique au niveau des STEP, souvent due à des eaux parasites) ;
- Nécessaire maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement par des dispositifs adaptés (article 8).

Ces dispositions s'inscrivent clairement dans un sens positif en matière de gestion des eaux pluviales. Elles font écho aux réflexions et efforts en cours de la part de Sèvremoine sur la question de la gestion de l'eau à la parcelle (inclusion d'études de gestion de l'eau à la parcelle dans les marchés de maîtrise d'œuvre de lotissements communaux, sensibilisation des aménageurs privés lors des entretiens préalables à leurs projets).

6 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

6.1 L'INTEGRATION DE LA DIMENSION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DANS LE PROJET

La préservation du patrimoine naturel et des paysages est portée par le PADD (axe 5), à la fois pour des motifs écologiques, de cadre de vie et d'identité du territoire.

6.1.1 PERENNISATION ET VALORISATION DES PAYSAGES (ECHELLE GLOBALE)

De manière générale, le PLU'S vise la **pérennisation des paysages du territoire**. Cela se caractérise en premier lieu par le zonage et par le règlement écrit des différentes zones. Par ses différents articles (et notamment les articles 3 et 4), ce dernier recherche la **conservation de paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur les polarités du territoire**.

A ce titre, un des éléments les plus marquants est la mise en place, sur les bourgs, des secteurs Uaa, Uab, Uba et Ubb :

	Cœur de bourg : édification des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, et sur au moins une limite séparative*	Extensions contemporaines : édification des constructions librement par rapport aux voies et emprises publiques comme par rapport aux limites séparatives*
Hauteur limitées à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	Secteur Uaa (coeurs historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou)	Secteur Uba (extensions contemporaines de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche)
Hauteur limitées à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	Secteur Uab (coeurs historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières)	Secteur Ubb (extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou, Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières)

* Avec un retrait d'au moins 2 m si la construction n'est pas implantée en limite séparative

Les distinctions opérées entre ces dispositions favorisent le maintien des structures urbaines existantes.

Plusieurs dispositions favorisent le maintien des grandes structures paysagères dans l'espace rural :

- La préservation des **fonds de vallée et des abords du réseau hydrographique principal, en particulier lorsqu'il présente un caractère naturel**, est réalisée à travers un zonage naturel N/Np de **protection stricte** (ou Ni/Npi dans les secteurs concernés par le PPRI de la Moine ou d'Atlas des Zones Inondables de la Sèvre nantaise). Pour les quelques sites agricoles localisés en zone naturelle et n'ayant pas pu être classés en zone agricole au regard de leur proximité avec la Moine ou la

Sèvre, le règlement écrit encadre précisément ce cas de figure, en permettant l'agrandissement de sites agricoles existants en continuité du site et en demandant de travailler l'insertion paysagère des bâtiments et installations.

- Les **sites les plus remarquables** (site du Coubourreau, site de la Pierre Tournisse...) sont protégés à travers des dispositions adaptées (notamment un **zonage naturel N**).
- Sur les coteaux, **notamment au niveau de la Moine, de la Sèvre et de la Sanguèze**, le **zonage agricole Ap** vient à la fois affirmer l'occupation agricole de certains coteaux et limiter les **possibilités de construire pour l'activité agricole** (le règlement demandant alors la recherche d'une localisation de moindre impact paysager et un travail sur l'insertion paysagère des bâtiments et installations).
- Complémentairement, la **pérennisation des paysages du territoire** passe également par l'**inventaire des haies** (au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et par la **protection de nombreux boisements** (au titre des EBC).

6.1.2 UNE ATTENTION PORTEE AU NIVEAU DES ZONES D'URBANISATION FUTURE (ECHELLE LOCALE)

Dans le cadre du PLU'S, les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**.

Concernant l'habitat, ces extensions se font :

- **De manière appropriée en termes de dimensionnement**, en tenant compte :
 - Des perspectives à l'échelle de Sèvremoine et de leur déclinaison à l'échelle des communes historiques en tenant compte de leur typologie).
 - Des possibilités en termes de renouvellement urbain et de densification à l'échelle de chaque bourg, afin de limiter l'étalement urbain. A titre d'exemple, en-dehors de Roussay qui est un cas particulier, le niveau de densification est supérieur à 50% sur des communes historiques comme Saint-Macaire-en-Mauges ou Saint-Crespin-sur-Moine (indiquant que plus de la moitié des logements seront réalisés dans les enveloppes urbaines).
- **En continuité de l'existant, en étant vigilant à la pertinence des sites à l'échelle des bourgs (notamment en termes de silhouette urbaine)** : les incidences ne sont donc pas significatives sur un plan paysager, d'autant plus au regard du niveau de précision des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, la question du traitement des lisières urbaines fait l'objet de précisions dès lors que les sites présentent des enjeux forts sur ce point (exemples : OAP Les Grands Jardins à Montfaucon-Montigné, OAP Le Coteau des Prairies au Longeron...).
- **En prenant en compte les enjeux paysagers à l'échelle des sites** : en l'occurrence, les OAP des différents sites identifient les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver dans le cadre des opérations futures (mur, arbre, haie, perspective visuelle...). Ces éléments visent à générer des opérations « connectées » au site et au bourg, notamment en termes d'identité.

Par ailleurs, il convient de relever que l'ABF interviendra sur les secteurs les plus sensibles, compris dans l'AVAP de Montfaucon-Montigné ; ce sera en particulier le cas sur le site des OAP Les Grands Jardins, à Montfaucon-Montigné, qui borde le cœur historique de Montfaucon. Dans cette perspective, le **traitement des enjeux paysagers** (formes urbaines, perspectives, espaces verts...) et patrimoniaux (moulins...) a été abordé avec finesse sur ce site.

Concernant les équipements, ces extensions se font systématiquement en continuité de l'existant, **ce qui limite très fortement les impacts sur les paysages**.

Concernant les activités économiques, ces extensions se font :

- **De manière appropriée en termes de dimensionnement**, en tenant compte de la politique portée par Mauges Communauté en matière de développement économique ;
- **En continuité de l'existant, en prenant en compte les enjeux paysagers.**

Le cas particulier du franchissement de la RN249, à Val de Moine, a été travaillé en concertation avec la profession agricole et la Chambre d'Agriculture. Ce franchissement a été envisagé au regard des besoins sur ce Parc structurant à l'échelle de Mauges Communauté, à l'appui d'un panel de critères **dont les critères paysagers**⁶ :

- **Le choix du franchissement de la RN249 a été privilégié à une extension de Val de Moine vers le sud, car les enjeux paysagers y étaient beaucoup plus forts (coteaux vers la Moine) ;**
- **Le dimensionnement de ce franchissement s'est appuyé sur les limites existantes : un chemin rural au nord et un boisement important en frange est (le long de la RN249).**

6.1.3 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS DANS LE CADRE DE LA REDUCTION DES MARGES DE REcul

Dans le cadre du PLU'S, une réduction des marges de recul a été envisagée sur trois secteurs : deux le long de la RN249 (à Val de Moine et l'Actipôle) et un le long de la RD949 (en entrée de bourg de Torfou).

Cette réduction des marges de recul s'inscrit dans une recherche d'optimisation du foncier et selon un principe de **structuration des paysages** (notamment l'entrée de bourg de Torfou). Ces trois sites font l'objet d'une étude Loi Barnier, qui vise en particulier à prendre en compte **les enjeux paysagers et architecturaux**.

Pour chacun des sites concernés, **les principales conclusions de l'étude Loi Barnier sont reprises dans les OAP sectorielles**, en particulier celles relatives aux zones d'activités. Sur Val de Moine et l'Actipôle, le principe d'épannelage en fonction du recul vis-à-vis de la RN249 permettra une insertion satisfaisante des constructions et installations depuis cet axe, **en évitant en particulier de créer un front uniforme et massif qui nuirait à la qualité visuelle de ces zones**. Les marges de recul envisagées de part et d'autre de la RD949, ainsi que la limitation de hauteur du côté nord de la RD949, permettront de **structurer l'entrée de ville de manière progressive et en s'appuyant sur un travail à opérer au niveau de l'espace public**.

Ces marges de recul ajustées figurent également sur le règlement graphique (zonage) ; complémentairement, le règlement écrit reprend les dispositions en termes de recul par rapport à la RN249 et la RD949 et en termes de hauteur maximale, afin de renforcer la valeur prescriptive du contenu des OAP.

6.2 L'INTERET PORTE AUX ENJEUX PATRIMONIAUX ET CULTURELS MAJEURS

La préservation du patrimoine culturel est portée par le PADD, qui met en avant l'intérêt de ce patrimoine (axe 4), que ce soit pour une question de mise en valeur de l'identité locale ou sur le plan du développement de l'attractivité touristique.

6.2.1 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les entités archéologiques sont repérées de manière exhaustive sur le règlement graphique (zonage), en référence à l'arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine.

⁶ Les autres critères, en particulier les enjeux agricoles, sont abordés dans la partie dédiée cette thématique.

Complémentairement, le règlement écrit (dans les Dispositions générales) précise les modalités de prise en compte de cette identification lors de projets d'aménagement.

6.2.2 AVAP

L'intégration de l'AVAP de 2013 sur Montfaucon-Montigné – Saint-Germain-sur-Moine se retrouve à plusieurs niveaux :

- Dans les zones concernées par l'AVAP, le règlement écrit renvoie explicitement à l'AVAP. En outre, il précise systématiquement qu'**au-delà des règles du PLU'S, les règles de l'AVAP doivent être suivies dès lors qu'elles sont plus contraignantes.**
- Par ailleurs, l'**AVAP** figure dans les Annexes du PLU'S en tant que **Servitude d'Utilité Publique** ; à ce titre, son règlement est opposable à toute demande d'occupation des sols.

Ainsi, l'AVAP est prise en compte de manière pleinement satisfaisante dans le PLU'S.

6.2.3 MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS

Le PLU'S intègre les différents **Périmètres de Protection des Monuments Historiques** en tant que **Servitudes d'Utilité Publique**, dans ses Annexes.

6.2.4 PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (LA COLONNE)

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) est en cours de réalisation sur le site de La Colonne (commune historique de Torfou). Ce PDA, arrêté en même temps que le PLU'S par le Conseil Municipal de Sèvremoine, sera annexé au PLU'S en tant que **Servitudes d'Utilité Publique**.

6.2.5 PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL

Dans une logique de **préservation de l'histoire et de l'identité des lieux**, le PLU'S protège un certain nombre d'éléments de patrimoine : patrimoine bâti, petit patrimoine, mur, jardins, parcs. Cette identification est réalisée :

- Essentiellement sur le règlement graphique (zonage), les dispositions applicables étant alors fixées par le règlement écrit. A ce titre, il convient de relever que les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti encadrent particulièrement les projets de modification du bâti.
- Ponctuellement sur certains sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.2.6 LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE, DE SES PAYSAGES ET DE SON PATRIMOINE

Afin de **favoriser la découverte du territoire et de son identité**, le PLU'S identifie le maillage des itinéraires de promenade. Le règlement fixe à ce titre **des dispositions fortes afin de maintenir ces continuités**, puisque toute modification de tracé, même ponctuelle, nécessite de garder la logique d'itinéraire initiale.

6.3 CONCLUSION : PAYSAGES & PATRIMOINE

Le PLU'S n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales. Les incidences négatives sont donc mesurées sur le plan des paysages et du patrimoine, tandis que les incidences positives sont claires : prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le cadre des projets d'aménagement (à l'échelle des bourgs comme à l'échelle des

sites), intégration des enjeux patrimoniaux et culturels (patrimoine archéologique, AVAP, Monuments Historiques, PDA, petit patrimoine).

7 QUALITE DE L'AIR & ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non sur Sèvremoine.**

7.1 LES MOBILITES

La compétence « Mobilités » est détenue par Mauges Communauté.

Le développement de nouveaux logements se concentrera très majoritairement sur les bourgs, et dans une moindre mesure dans les STECAL « habitat » (environ 0.4%) et par le changement de destination (environ 1.9%). De plus, ce développement se fera à plus de 38% au sein des enveloppes urbaines. En outre, il est réparti à l'échelle de Sèvremoine en tenant compte des typologies des communes historiques (pôle structurant, pôle intermédiaire, commune de proximité).

De fait, la **concentration du développement sur les bourgs** d'une part, et la **localisation des zones d'urbanisation future** en continuité des enveloppes urbaines d'autre part (et donc au plus près des pôles de commerces services et équipements), **permettra de limiter les distances de déplacements motorisés individuels pour les petits déplacements du quotidien et favorisera le recours aux modes doux de déplacement.** Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.** La répartition de l'offre en logements en tenant compte des typologies des communes historiques (avec davantage de logements en proportion sur les pôles par rapport aux communes de proximité) vient conforter cette analyse.

Le PLU'S vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur :

- **Le développement de liaisons douces sécurisées entre les bourgs, mais aussi vers la gare à La Colonne** (depuis Torfou comme depuis Le Longeron) ;
- **La recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de chacun des bourgs**, par le travail opéré au niveau des OAP sectorielles comme au niveau des Emplacements réservés.

Toujours sur la question des déplacements, **la gare constitue un atout certain** : dès lors, **la confortation démographique du territoire (dont l'émergence du troisième pôle) devrait conduire à une utilisation plus marquée de ce mode de déplacement alternatif à la voiture.**

Enfin, deux zones d'urbanisation future se trouvent à proximité du réseau routier départemental, à Torfou (OAP Le Pré aux Sources) et à Saint-André-de-la-Marche (OAP La Cerclaie et Beausoleil). **Si les enjeux relatifs aux particules fines sont plus marqués que sur les autres zones d'urbanisation future, ils doivent malgré tout être pondérés :**

- Sur Torfou, le secteur se trouve au contact de la RD949. Un aménagement paysager de l'entrée d'agglomération sera réalisé en parallèle de l'urbanisation du site (en lien avec l'étude Loi Barnier ayant permis la réduction des marges de recul) : **la végétalisation qui accompagnera la composition urbaine viendra limiter les enjeux ;**
- Sur Saint-André-de-la-Marche, **la distance** entre la RD91 et le secteur d'urbanisation future **est un peu plus importante (environ 80 m), ce qui réduit quelque peu les enjeux.** Par ailleurs, l'enjeu

relatif aux particules fines doit aussi être évalué **au regard des enjeux agricoles et d'organisation urbaine** : l'urbanisation de ce site permettra de structurer l'entrée du pôle Saint-Macaire/Saint-André et de la commune historique de Saint-André, en parfaite cohérence avec le tissu urbain existant. Une urbanisation de ce secteur permettra également de limiter les impacts sur l'agriculture, que ce soit du fait des niveaux de densité élevés qui y sont envisagés, ou encore par comparaison à la mobilisation d'une surface équivalente sur une autre limite du bourg de Saint-André.

7.2 L'HABITAT

Par rapport à la tendance passée, **le renforcement des niveaux de densité**⁷ (zones d'urbanisation future, secteurs de renouvellement urbain), notamment sur les pôles du territoire, permettra de **produire des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires, logements collectifs).

En outre, **les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.

Enfin, le PLU'S ne fait pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et au recours aux énergies renouvelables. Au contraire, en mentionnant explicitement les **toitures terrasses**, ou encore les **dispositifs de production d'énergie solaire** (thermique ou photovoltaïque) dans le règlement écrit, **il met en avant ce type de pratique**.

7.3 LES ENERGIES RENOUVELABLES

7.3.1 ENJEUX AUTOUR DU BOCAGE

La protection de la trame bocagère et des principaux boisements pourra permettre le développement d'une filière bois-énergie. A ce propos, l'OAP « thématique » relative à la gestion du bocage va dans ce sens. Par ailleurs, cette protection permet également de maintenir sur le territoire des puits de carbone non négligeables, en lien avec les enjeux de qualité de l'air.

7.3.2 ENJEUX AUTOUR DES DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

Comme mentionné précédemment, le PLU'S met en avant des pratiques comme la production d'énergie solaire au niveau individuel.

Par ailleurs, **il accompagne les projets éoliens** : en plus des **dispositions spécifiques prévues par le règlement écrit** (permettant les projets éoliens dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et la sauvegarde des paysages, ou encore en lien avec le Schéma routier départemental en termes d'implantation), il identifie **un sous-secteur No sur lequel seront mises en œuvres les mesures compensatoires liées à la Ferme éolienne de Tillières** (observatoire ornithologique).

De manière spécifique, le PLU'S vise à permettre **la réalisation d'un projet de ferme photovoltaïque, sur le site de la Baconnière** : ce projet s'inscrit dans le cadre de la **reconversion de ce site minier** (appel à projet lancé par Areva). Il permet de valoriser des espaces non exploitables par l'agriculture, et **porte un enjeu énergétique fort pour le territoire (énergie propre)**.

Enfin, la diversification des activités agricoles, permise par le règlement écrit, **rend possible les projets de méthanisation**.

⁷ Cf. Chapitre 1 – Une maîtrise effective de la consommation d'espace.

8 DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle du territoire. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur Sèvremoine, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en nouveaux logements sur les agglomérations permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte**. Complémentairement, au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques », **un chapitre spécifique aux questions de répurcation émet un certain nombre de recommandations en matière de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**.

Par ailleurs, le projet de PLU'S vise l'implantation de deux sites de déchetteries (Saint-Germain-sur-Moine et Saint-André-de-la-Marche), en lien avec la politique de repositionnement des déchetteries à l'échelle intercommunale, portée par Mauges Communauté. Cette identification aura des incidences positives en la matière, avec :

- Un niveau d'équipement adapté au poids du territoire en termes de nombre d'habitants ;
- Un niveau d'équipement adapté à la configuration du territoire en termes de localisation ;
- De équipements neufs, dont la mise en œuvre intégrera nécessairement les enjeux d'interface avec les milieux avoisinants (en termes de pollution des sols, de paysages...).

Ainsi, en visant **un maillage cohérent** permettant **une gestion durable des déchets**, le PLU'S s'inscrit dans **une perspective d'amélioration de la situation concernant les déchets**.

9 UNE INTEGRATION EFFECTIVE DES RISQUES ET DES NUISANCES

9.1 UNE PRIS EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX LE LONG DE LA MOINE ET DE LA SEVRE

9.1.1 LES RISQUES D'INONDATION (RISQUE NATUREL)

Sur Sèvremoine, le principal risque naturel concerne le risque d'inondation, avec deux niveaux d'enjeux :

- Le long de la Moine (en lien avec le PPRI), avec un enjeu particulier au niveau du bourg de Montfaucon-Montigné (Pont-de-Moine) ;
- Le long de la Sèvre (en lien avec l'Atlas des Zones Inondables).

Le risque d'inondation est intégralement pris en compte à travers les éléments suivants :

- **Aucune zone d'urbanisation future ne se trouve dans une zone concernée par le risque d'inondation (PPRI ou AZI).**
- Afin de garantir la lisibilité du risque d'inondation, l'ensemble des périmètres du PPRI et de l'AZI sont identifiés par **un indice « i » au règlement graphique** (zonage) :
 - De manière générale, ces espaces sont ainsi **classés en Ni/Npi**, le règlement écrit encadrant de manière stricte les possibilités en termes de droits à construire ;
 - De manière ponctuelle, au niveau du Pont-de-Moine, les zones urbaines existantes situées dans le périmètre du PPRI font l'objet de **sous-secteurs spécifiques (Uaai, Ubbi)** ;
 - Au niveau de 3 STECAL, cet indice « i » est également repris (cf. extraits cartographiques ci-après).
 - Le STECAL Ay3/Ay3i correspond à l'activité existante du Moulin de Bodin, localisée à proximité de la Moine. Toute la frange sud de ce STECAL est comprise dans le PPRI de la Moine : de fait, **les évolutions autorisées dans le cadre du STECAL devront nécessairement composer avec les enjeux et les règles du PPRI.**
 - Le STECAL Ay5/Ay5i correspond à l'activité existante, localisée à proximité de la Moine. Toute la frange sud-ouest de ce STECAL est comprise dans le PPRI de la Moine : de fait, **les évolutions autorisées dans le cadre du STECAL devront nécessairement composer avec les enjeux et les règles du PPRI.** Sachant que les règles du STECAL ne permettent **pas de création d'emprise au sol supplémentaire** mais uniquement la mobilisation du bâti existant dans son enveloppe actuelle, **les enjeux restent néanmoins limités.**
 - Le STECAL NI5/NI5i correspond à **une activité projetée de camping, le long de la Sèvre.** A ce niveau, la mise en place de l'indice « i » fait référence non pas à un PPRI (et donc à une servitude), mais à **un AZI** : elle vise donc davantage **la connaissance du risque potentiel** que l'imposition de règles spécifiques au stade de la planification. En soulignant dès à présent le risque potentiel, **le PLU'S garantit que la phase opérationnelle ne pourra pas se soustraire à une évaluation plus fine des**

enjeux et des risques sur ce site. En cas de risque avéré, le projet devra alors être adapté (**logique d'évitement**). Etant donné que seule la frange sud du site apparaît concernée, le projet de camping ne devrait pas être fondamentalement remis en cause : au besoin, il pourra être réalisé uniquement sur la partie nord du STECAL, en évitant la partie classée en NI5i.



- Complémentaire au règlement graphique (zonage), le règlement écrit des différentes zones concernées et les Dispositions générales renvoient explicitement au PPRI : **au-delà des règles du PLU'S, les règles du PPRI doivent être suivies dès lors qu'elles sont plus contraignantes.**
- Enfin, le PPRI de la Moine figure dans les Annexes du PLU'S en tant que **Servitude d'Utilité Publique** ; à ce titre, son règlement est opposable à toute demande d'occupation des sols.

Ainsi, les risques d'inondation sont pris en compte de manière satisfaisante dans le PLU'S.

9.1.2 LE RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE (RISQUE TECHNOLOGIQUE)

Le risque de rupture de barrage (barrages du Verdon et du Moulin Ribou) porte sur la Moine. Il est intégralement pris en compte à travers les éléments suivants :

- **Aucune zone d'urbanisation future ne se trouve dans une zone concernée par le risque de rupture de barrage.**
- Bien que ce risque n'ait pas fait l'objet d'un PPRN, et afin de **porter explicitement à la connaissance les zones potentiellement submersibles**, le règlement graphique (zonage) identifie tous les secteurs concernés par **un indice « i »**. Globalement, les périmètres concernés par ce risque se superposent au PPRI de la Moine ; là où il porte sur un périmètre plus large, l'indice « i » a été systématiquement mis en place.

Ainsi, le risque de rupture de barrage est pris en compte de manière satisfaisante dans le PLU'S.

9.2 UNE PRISE EN COMPTE ADAPTEE DES ENJEUX AUTOUR DE LA NATURE DES SOLS

9.2.1 LES RISQUES MINIERES : STERILES MINIERES URANIFERES (RISQUE NATUREL)

Des sites de stériles miniers uranifères sont identifiés sur l'ensemble du territoire. **Ces sites présentent clairement un enjeu de santé publique. Toutefois, le PLU'S n'a pas de prise réelle sur ce plan, si ce n'est de faire état de ce risque.** C'est ainsi que le Rapport de présentation comme le Règlement écrit (dans les Dispositions générales) mentionnent l'existence de cet enjeu.

9.2.2 RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS : EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES (RISQUE NATUREL)

Le territoire est concerné par le risque d'effondrement de cavités souterraines, mais **de manière très localisée** (sur Saint-Crespin-sur-Moine, Montfaucon-Montigné, Roussay, Torfou) et **selon un niveau d'aléa faible**.

Aucune zone urbaine ou zone d'urbanisation future n'est concernée par ce risque. Le PLU'S le mentionne donc uniquement dans le Rapport de présentation.

9.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à faible**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification. Le règlement écrit du PLU'S (dans ses Dispositions générales) rappelle **l'existence de ce risque** et précise **les mesures préventives à mettre en œuvre dans le cadre d'un projet de construction**, en particulier dans un logique **d'information du public**.

9.2.4 SISMICITE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa modéré**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification. Le règlement écrit du PLU'S (dans ses Dispositions générales) rappelle **l'existence de ce risque** et **des règles parasismiques qui y sont liées**, en particulier dans un logique **d'information du public**.

9.2.5 EXPOSITION AU RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon, en lien avec la nature du sous-sol. Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU'S n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque, tandis que le PADD mentionne le « risque radon, en lien avec le substrat granitique (ainsi que l'activité minière), qu'il conviendra de prendre en compte dans la mesure du possible ».

Complémentairement, **le règlement écrit (dans les Dispositions générales) mentionne les quelques techniques permettant de réduire le risque à l'intérieur des bâtiments ; il renvoie explicitement aux**

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « thématiques ». Enfin, les OAP « thématiques » présentent un chapitre spécifique à l'attention des porteurs de projets : ce chapitre détaille **les enjeux et techniques relatifs à la prise en compte du risque radon, à l'appui de la documentation de l'IRSN.**

9.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

9.3.1 EPC-FRANCE (RISQUE TECHNOLOGIQUE)

Sur Sèvremoine, le principal risque technologique concerne le site d'EPC-France (dépôt d'explosifs), à Saint-Crespin-sur-Moine : il s'agit d'un site classé en seuil haut de la directive SEVESO, présentant un risque industriel majeur.

Ce risque est intégralement pris en compte à travers les éléments suivants :

- **Aucune zone urbaine ou zone d'urbanisation future ne se trouve dans la zone concernée par le risque technologique majeur identifié sur Sèvremoine (PPRT lié au site d'EPC-France).**
- Sur la base des critères retenus, aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination dans les différents périmètres du PPRT.
- Afin de garantir la lisibilité de ce risque, le règlement graphique (zonage) identifie précisément les différents périmètres du PPRT, à travers **un tramage spécifique** :
 - La zone d'interdiction stricte du PPRT ;
 - La zone d'interdiction du PPRT ;
 - La zone d'autorisation limitée sous conditions du PPRT ;
 - La zone d'autorisation sous conditions du PPRT.
- Complémentairement au règlement graphique (zonage), le règlement écrit des différentes zones concernées et les Dispositions générales **renvoient explicitement au PPRT : au-delà des règles du PLU'S, les règles du PPRT doivent être suivies dès lors qu'elles sont plus contraignantes.**
- Enfin, le PPRT figure dans les Annexes du PLU'S en tant que **Servitude d'Utilité Publique** ; à ce titre, son règlement est opposable à toute demande d'occupation des sols.

Ainsi, le risque technologique lié à la présence d'EPC-France est pris en compte de manière satisfaisante dans le PLU'S.

9.3.2 LES AUTRES RISQUES INDUSTRIELS (RISQUE TECHNOLOGIQUE)

Concernant les ICPE, il faut relever que **la majorité des ICPE sont d'origine agricole** (159 ICPE sur 232). En-dehors des agglomérations et des 3 STECAL « habitat » (La Guiltière, La Poterie, Le Censivier), le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. A ce titre, **le PLU'S n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.**

Par ailleurs, le **développement des agglomérations** (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose **pas de difficulté particulière liée à l'éventuelle présence d'ICPE aux alentours.**

Complémentairement, il faut relever que les 27 ICPE agricoles soumises à Autorisation ou Enregistrement se situent à bonne distance des zones urbaines et à urbaniser.

Enfin, le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit portent une distinction forte pour les zones d'activités : les ICPE soumises à déclaration sont admises dans les parcs structurants et intermédiaires (mais pas dans les zones de proximité), tandis que les ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ne sont admises que dans les parcs structurants. Cette distinction vise à **prendre en compte les enjeux de proximité de l'habitat**, d'autant que les parcs intermédiaires et les zones de proximité sont localisés en continuité immédiate des agglomérations.

9.3.3 LES ENJEUX DE POLLUTION DES SOLS

Concernant les enjeux en matière de pollution des sols, le PLU'S porte une dynamique particulièrement forte, à travers **un travail effectif sur les friches industrielles** (par exemple : OAP Les Bottiers et OAP La Choletaise à Saint-Germain, OAP Barbeau à Saint-Macaire-en-Mauges, OAP Bel-Air Haut à La Renaudière...). Le corollaire de cette dynamique consiste en **la nécessaire prise en compte des enjeux liés à la qualité des sols lors des opérations futures**. En ce sens, le Préambule des OAP précise que « Les porteurs de projet devront intégrer, en fonction des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les enjeux éventuels de pollution des sols en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure. » : cette disposition vise à **expliquer l'obligation de prise en compte de ces enjeux**.

9.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

9.4.1 LE RISQUE TMD (RISQUE TECHNOLOGIQUE)

Concernant le **risque « Transport de Matières Dangereuses »**, les possibilités de prise en compte portent que les questions de localisation des zones d'urbanisation future et sur les questions de création d'accès vers des voies concernées par ce risque.

Concernant **l'habitat** :

- **Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU ou 2AU) n'est localisée à proximité de la RN149.**
- Seules deux zones d'urbanisation future en extension de l'urbanisation se trouvent à proximité du réseau départemental :
 - **Sur Saint-André-de-la-Marche (OAP Beausoleil et OAP La Cerclaie), les enjeux liés au risque TMD sont insignifiants** (distance entre la RD91 et la limite de la zone d'urbanisation future, absence de création d'accès entre la zone d'urbanisation future et la RD91).
 - **Sur Torfou (OAP Le Pré aux Sources, à l'est du bourg), la zone est actuellement hors agglomération, mais la section de la RD949 concernée par les futurs accès passera nécessairement en agglomération dans le cadre de l'aménagement de cette zone, ce qui limite les enjeux.**

Concernant **les activités économiques**, les zones d'urbanisation future sont concernées par une **étude Loi Barnier** (étude traitant notamment de la sécurité, et donc des risques) dès lors qu'elles se rapprochent de la RN249 dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace. La réduction des marges de recul a notamment été considérée au regard du risque TMD : **les enjeux sont non notables, que ce soit sur Val de Moine ou sur l'Actipôle.**

9.4.2 LES NUISANCES SONORES

Le territoire de Sèvremoine est en particulier concerné par le réseau routier national et départemental :

Nom de la voirie	Catégorie de l'infrastructure	Largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie
RN249	2	250 m
RD753, RD949, RD91	3	100 m
RD63, RD949	4	30 m

Le règlement graphique (zonage) fait figurer les infrastructures concernées par le classement sonore, ainsi que les secteurs concernés de part et d'autre de ces infrastructures. Complémentairement, le règlement écrit (dans les Dispositions générales) rappelle la nécessité de présenter un isolement acoustique adapté pour les bâtiments localisés dans ces secteurs en renvoyant aux décrets et arrêtés correspondants.

La RD949 est actuellement concernée par ce classement sonore au niveau de l'entrée de ville de Torfou (OAP Le Pré aux Sources, à l'est du bourg). Toutefois, le passage de la section de RD949 en agglomération (lors de l'opération à venir) limitera les vitesses, et donc les nuisances sonores sur cette section de la RD949, permettant la réduction de la marge de recul envisagée dans le cadre de l'étude Loi Barnier.

Sur Saint-André-de-la-Marche, deux secteurs d'extension sont prévus à proximité de la RD91 (OAP Beausoleil et OAP La Cerclaie). Dans le cadre du PLU'S, ces secteurs ne sont que partiellement concernés par les marges de recul liées aux nuisances sonores, dans leur frange ouest ; à ce niveau, la distance et le respect obligatoire de normes constructives adaptées devraient limiter les enjeux dans le cadre du présent PLU'S. Complémentairement, les OAP fixent explicitement de permettre une extension de ces secteurs vers la RD91 au-delà du terme du PLU'S, puisqu'elle stipulent qu'il faut « préserver une possibilité d'urbanisation future à l'ouest avec des percées » ; sur ce plan, il faut relever que dès lors que les normes constructives adaptées sont effectivement mises en œuvre, l'enjeu relatif aux nuisances sonores ne constitue pas l'enjeu le plus discriminant dans les choix de localisation, en particulier au regard des enjeux agricoles. En effet, maintenir un reliquat non consommé revient à produire un double impact sur l'agriculture : d'une part, générer une surface non fonctionnelle (et donc inexploitable), et d'autre part, rechercher l'équivalent de cette surface sur d'autres terres agricoles (à nombre de logements constants à réaliser).

9.5 LES NUISANCES LIEES AUX SYSTEMES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Concernant l'interface entre les stations d'épuration et l'habitat, en particulier sur le plan des odeurs, il faut relever l'absence d'enjeu particulier sur le territoire. En ce sens, il n'a pas été nécessaire d'identifier des périmètres spécifiques de *non aedificandi* aux abords des STEP sur le règlement graphique (zonage) du PLU'S.

10 BILAN DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

10.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires).
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidiens, et donc à réduire les émissions de GES.
- La remobilisation des friches industrielles au sein des enveloppes urbaines (ZAC des Bottiers à Saint-Germain...) impliquera une dépollution des sols améliorant l'environnement des riverains actuels.
- La sectorisation des zones d'activités par typologie (Parcs structurants, Parcs intermédiaires, Zones de proximité) permettra l'implantation de tous types d'activités, tout en orientant les activités moins compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, pollution...) au plus loin.
- Le risque industriel autour d'EPC-France est pris en compte de manière pleinement satisfaisante.
- Concernant l'implantation de futures zones d'habitat dans des secteurs aujourd'hui concernés par des marges de nuisances sonores (entrée de ville de Torfou le long de la RD949, secteurs au sud-ouest de Saint-André-de-la-Marche à proximité de la RD91), les enjeux doivent être relativisés :
 - Sur Torfou, la réalisation de la zone d'habitat impliquera un recul du panneau d'entrée d'agglomération, avec un traitement adapté de l'espace public de l'entrée de ville, et donc une réduction des vitesses (et corrélativement des nuisances sonores). La réduction de la marge de recul (cf. étude Loi Barnier) permettra la création d'une entrée de ville structurée et des aménagements qui l'accompagnent.
 - Sur Saint-André-de-la-Marche, les enjeux restent limités dans le cadre du PLU'S (franges ouest des OAP Beau-Soleil et La Cerclaie concernées par la marge de recul liée aux nuisances sonores). Concernant les perspectives anticipées pour l'après-PLU'S (avec la possibilité de s'approcher de la RD91 au-delà de la décennie), il faut relever que dans ce cas de figure, les enjeux agricoles pèsent *a priori* davantage que les enjeux de nuisances sonores (cf. section relative aux risques et nuisances) ; ceci ne préjuge pas de l'importance d'évaluer avec finesse les enjeux sonores en phase opérationnelle.
- Le règlement écrit et les OAP thématiques rappellent les enjeux autour du radon et les mesures adéquates en la matière.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

10.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU'S s'inscrit pleinement dans le projet de territoire élaboré à l'échelle du SCOT du Pays des Mauges. Il vise notamment une logique de coopération avec les territoires limitrophes, notamment sur les thématiques « développement économique » (en particulier avec la Zone d'Activités structurante de Val de Moine) et « mobilités » (en particulier avec la gare située à La Colonne, que ce soit vis-à-vis des Mauges ou vis-à-vis du Nord-Vendée).

En outre, le développement de l'habitat et des activités sur le territoire génèrera nécessairement une augmentation des flux de déplacements vers et depuis les territoires limitrophes, avec une volonté de développer l'attractivité du territoire en s'appuyant en particulier sur ses qualités propres : paysages, patrimoine. La prise en compte des objectifs en programmation de logements du DOO du SCOT assure une lisibilité et un développement démographique équilibré entre les Communes nouvelles du Pays des Mauges.

Par ses choix en matière de développement démographique et économique, le PLU'S contribuera au développement équilibré du territoire du Pays des Mauges.

10.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulées :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, sur la base des pôles, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier du fait des plus forts objectifs de densité sur le pôle structurant, puis les pôles intermédiaires), **et par là-même sur l'activité agricole (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées)**. Complémentairement, parce que ces choix induisent une augmentation des poids de population sur les pôles (en relatif comme en absolu), **ils devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs...), **par comparaison à ce que générerait une répartition homogène de la population sur le territoire.**
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs et les zones d'activités permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif).**
- L'enjeu de maîtrise de la consommation d'espace s'accorde parfaitement avec les enjeux autour de l'assainissement : **la répartition temporelle des futures opérations d'ensemble permettra une mise en adéquation progressive et adaptée au niveau des réseaux et des ouvrages.**
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères.**
- **Le franchissement de la RN249 à Val de Moine vise à concilier le développement du territoire sur un plan économique** (en restant dans les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace définis au SCOT) **avec les enjeux agricoles et paysagers** (notamment dans le choix du franchissement plutôt que dans l'extension de Val de Moine vers l'ouest ou le sud).

- **La réduction des marges de recul** (à travers les études Loi Barnier) **permet de conjuguer les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de qualité des paysages** (enjeu d'image pour le territoire), **sans oublier une nécessaire prise en compte des risques** (TMD notamment).
- **Les mesures de protection du bocage** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux agricoles** (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...).
- **La préservation des fonds de vallons**, à travers les secteurs Ni, **permet tout à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers, les enjeux écologiques et le principal enjeu lié aux risques naturels** (risque d'inondation).

10.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les principaux enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Ainsi, les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles, tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine.

Les principaux points de vigilance (risques naturels, risques technologiques, capacité de l'assainissement collectif au regard des évolutions démographiques envisagées) sont abordés avec clairvoyance. La prise en compte des risques est satisfaisante. Les enjeux relatifs à l'assainissement sont connus et font d'ores et déjà l'objet de mesures concrètes (travaux sur les réseaux, investissements futurs) ; ils doivent de surcroît être analysés au regard de l'étalement de l'offre en logements sur la décennie couverte par le PLU'S.

Le croisement des différentes thématiques (selon une logique d'« incidences cumulées ») permet de conclure que le PLU'S de la Commune de Sèvremoine ne présente pas d'incidences négatives majeures sur l'environnement.

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade, sans entrer dans une démarche de type « éviter – réduire – compenser ».