



Département de Maine-et-Loire
Commune de Sèvremoine

**Modification n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE SEVREMOINE
*Dossier d'Approbation***

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	19.09.2013	04.09.2018	26.09.2019
Modification n°1	/	/	28.09.2023

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, Boulevard Ampère
Bâtiment C – 1^{er} Étage
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**Notice de présentation
Septembre 2023**



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. PRÉAMBULE	5
1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL.....	5
1.2 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	6
1.3 LA PROCÉDURE	7
1.3.1 La nature de la procédure	7
1.3.2 Le déroulement de la procédure	8
1.4 CONTENU DU DOSSIER.....	9
2. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	10
2.1 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & PREMIÈRE ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	11
2.1.1. Évolutions relatives au zonage & au règlement écrit.....	12
2.1.2. Évolutions relatives au zonage.....	14
2.1.2.1 Changement de zonage.....	14
2.1.2.2 Lisibilité des linéaires commerciaux	19
2.1.2.3 Suppression d'Emplacements Réservés (ER)	20
2.1.2.4 Ajustement d'Emplacement Réservé (ER) & Erreurs matérielles	35
2.1.2.5 Patrimoine.....	37
2.1.2.6 Zones humides	39
2.1.3. Évolutions relatives aux changements de destination	41
2.1.3.1 Philosophie	41
2.1.3.2 Nouveaux bâtiments identifiés.....	42
2.1.3.2 Nouveaux Bâtiments	43
2.1.3.4 Erreurs matérielles	65
2.1.4. Évolutions relatives au zonage & aux OAP	67
2.1.4.1 Le Bordage : ajustement du zonage & création d'OAP.....	67
2.1.4.2 Le secteur des Bruyères : ajustement d'OAP & erreur matérielle sur le zonage.....	71
2.1.4.3 Le Coteau des Prairies : ajustement du périmètre de l'OAP & ajustement de l'OAP	76
2.1.4.4. Les Grands Jardins : ajustement du zonage et de l'OAP	80
2.1.4.5. Le secteur du Moulin : suppression d'OAP & report de la protection de haies vers le zonage	89
2.1.5. Évolutions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	91

2.1.6. Évolutions relatives au Règlement Ecrit.....	112
2.1.6.1 Traitement des façades en zones Ua et Ub	112
2.1.6.2 Limites biaisées	113
2.1.6.3 Expression de la règle de recul par rapport aux limites.....	115
2.1.6.4 Implantation des constructions en zone Ua	116
2.1.6.5 Eaux pluviales	117
2.1.6.6 Stationnement.....	118
2.1.7. Erreurs matérielles	119
2.1.7.1 Fusion formelle de zones (erreur matérielle)	119
2.1.7.2 Redélimitation d'un boisement dans une OAP (erreur matérielle)	121
2.1.7.3 Jardins protégés (erreur matérielle).....	123
2.1.7.4 Évolution de zone 1AUha (erreur matérielle).....	125
2.1.7.5 Haies (erreurs matérielles)	127
2.1.8. Servitudes & Autres annexes.....	133
2.1.8.1 Approche générale	133
2.1.8.2 AS1 – Conservation des eaux.....	133
2.1.8.3 AC1 – Protection des Monuments Historiques	133
2.1.8.4 AC1 – Périmètre Délimité des Abords	133
2.1.8.5 AC4 – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR)	134
2.1.8.6 EL7 - Alignement.....	134
2.1.8.7 I4 – Établissement des canalisations électriques.....	134
2.1.8.8 I6 – Servitude relative aux mines et carrières	134
2.1.8.9 PM1 – Servitude relative à la défense contre les inondations	134
2.1.8.10 PT1 & PT2 - Télécommunication	134
2.1.8.11 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)	135
2.1.8.12 Cartes et tableau actualisés des servitudes.....	135
2.1.8.13 Classement sonore des infrastructures routières.....	135
2.1.9. Bilan des superficies, prescriptions du zonage, emplacements réservés	136
2.2 CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	144
2.2.1. Cartes de synthèse	145
2.2.1.1 Secteur Nord-Est	146
2.2.1.2 Secteur Ouest	147
2.2.1.3 Secteur Sud.....	148
2.2.2. Incidences cumulées.....	149
2.2.3. Conclusion	149
3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	150

3.1	ANALYSE AU REGARD DU PLAN D'AMENAGEMENT & ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	150
3.1.1.	Approche générale	150
3.1.2.	Approche spécifique au volet « habitat »	151
3.2	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	154
3.2.1.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des mauges	154
3.2.2.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne	154
3.2.3.	Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise & de l'Evre, Thou, et Saint-Denis	156
3.2.4.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	156
4.	ANNEXE : AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DU 25/07/2022	157

1. PRÉAMBULE

1.1 CONTEXTE GÉNÉRAL

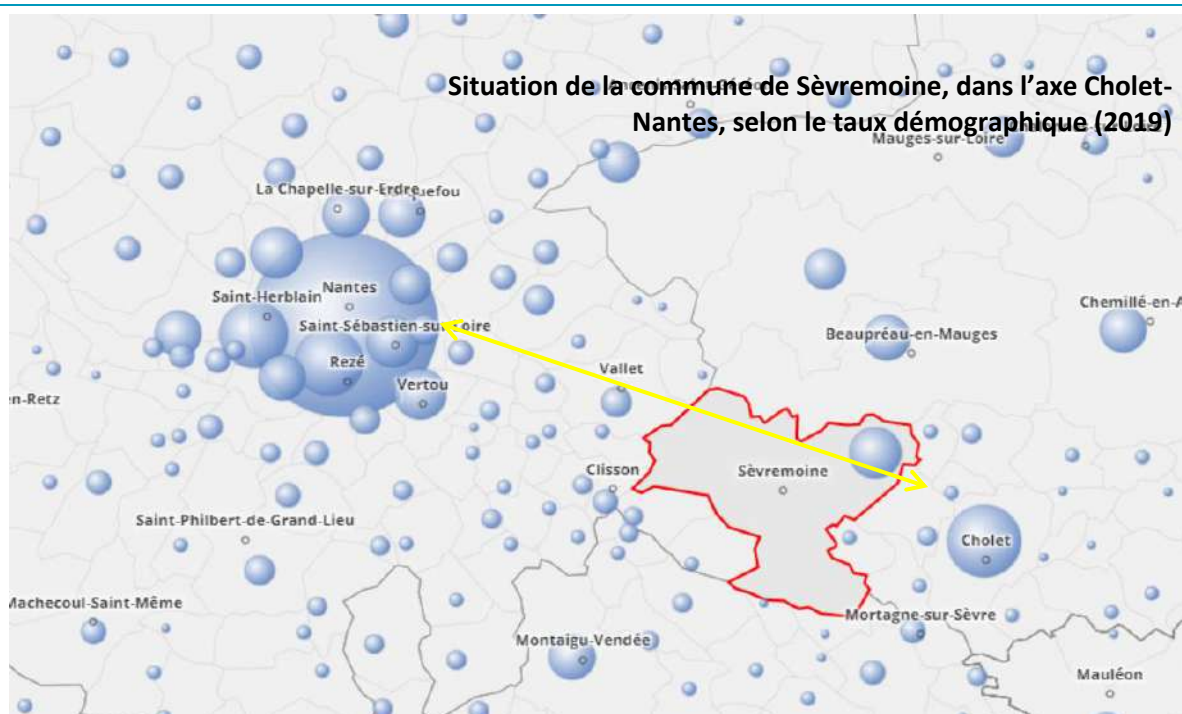
La Commune nouvelle de Sèvremoine a été créée le 15 décembre 2015. Elle est issue de la **fusion des dix communes** de la communauté de communes de **Moine-et-Sèvre** : Le Longeron, Montfaucon-Montigné, La Renaudière, Roussay, Saint-André-de-la-Marche, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Germain-sur-Moine, Saint-Macaire-en-Mauges, Tillières et Torfou.

Les chiffres du recensement INSEE de 2019 font état d'une population totale de **25 162 habitants**. En termes de population, Sèvremoine est la 12^{ème} ville des Pays de Loire, et la 4^{ème} du Maine-et-Loire. Le territoire de Sèvremoine présente une superficie de **213,07 km²**, et donc une densité de population égale à 118 ha/km². La commune fait partie de l'aire d'attraction choletaise, et s'inscrit dans l'axe **Cholet-Nantes** (cf. carte ci-contre).

Elle est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Source : Insee, 2019

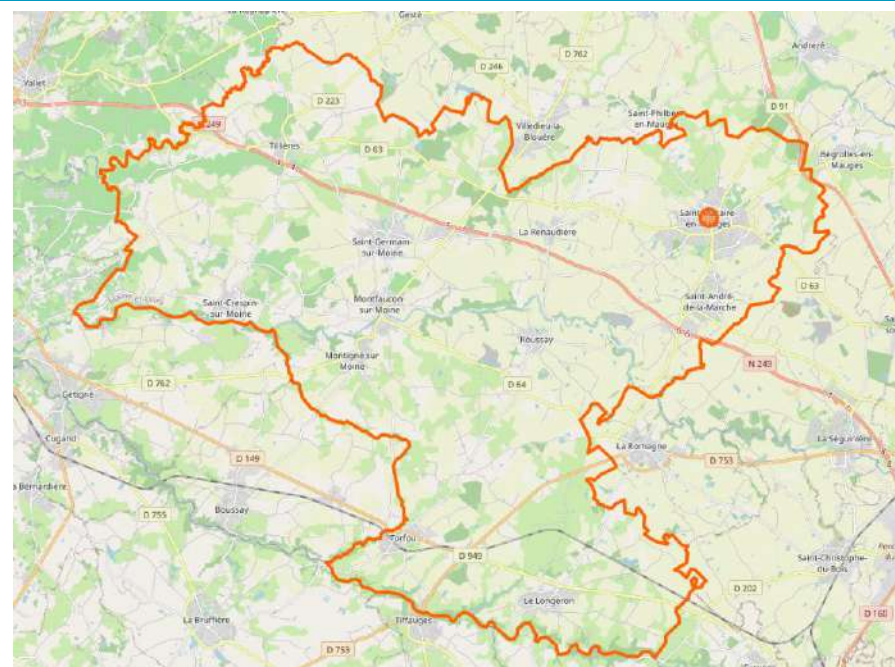
Après environ 3 ans de mise en application, la Commune de Sèvremoine souhaite aujourd'hui apporter des modifications à son PLU approuvé le 26 septembre 2019.



1.2 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Il est envisagé de faire évoluer **le règlement graphique (zonage), le règlement écrit (dont l'annexe relative à l'inventaire du potentiel en changement de destination), ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Il est également envisagé de mettre à jour les Annexes.



Source : OpenStreetMap

1.3 LA PROCÉDURE

1.3.1. LA NATURE DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées n'entrent pas dans les cas de figure décrits à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme s'applique donc :

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

Par ailleurs, plusieurs évolutions entrent dans les cas de figure décrits à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

La présente procédure est donc une procédure de **Modification de Droit Commun, soumise à enquête publique**.

Après consultation et **examen au cas par cas** du projet de Modification n°1 du PLU de la commune de Sèvremoine, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Pays de Loire a conclu que ce projet n'était « **pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** » (cf. Annexe I).

Dans sa décision rendue le **25 juillet 2022**, la MRAe Pays de Loire dispose que :

- [Art. 1^{er}] « *Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sèvremoine [...] **n'est pas soumis à évaluation environnementale.*** »
- [Art. 2] « *La présente décision [...] ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.* »
- [Art. 3] « *La présente décision doit être jointe au dossier de **mise à disposition du public.*** »

Tout en ne soumettant pas le dossier à Evaluation environnementale, la MRAe a précisé les attendus concernant certains objets de la Modification ; ces éléments sont directement intégrés dans le présent dossier, au niveau des objets concernés.

1.3.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapes	Références
Engagement de la procédure à l'initiative du Maire.	Article L.153-37 (Code de l'Urbanisme)
Examen au cas par cas au titre de l'Evaluation environnementale.	Article R.104-12 (Code de l'Urbanisme)
Notification du projet de Modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	Article L.153-40 (Code de l'Urbanisme) Article L.132-7 (Code de l'Urbanisme) Article L.132-9 (Code de l'Urbanisme)
Projet de modification soumis à enquête publique pendant 1 mois.	Article L.153-41 (Code de l'Urbanisme) Article L.123-1 (Code de l'Environnement) Article L.123-18 (Code de l'Environnement)
Projet éventuellement modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport issu de l'enquête publique, en vue de l'Approbation en Conseil Municipal.	Article L.153-43 (Code de l'Urbanisme)

1.4 CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ Les **délibérations** prises jusqu'à présent concernant la présente procédure.

2/ La présente **Notice de présentation** (à annexer au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée), avec notamment :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier ;
- L'exposé des évolutions envisagées et l'analyse des incidences sur l'environnement relative à ces évolutions ;
- L'articulation de la Modification avec le PADD et avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées) ;
- En annexe, l'avis de la MRAe au titre de l'examen au « cas par cas ».

3/ Des **annexes à la Notice**, avec :

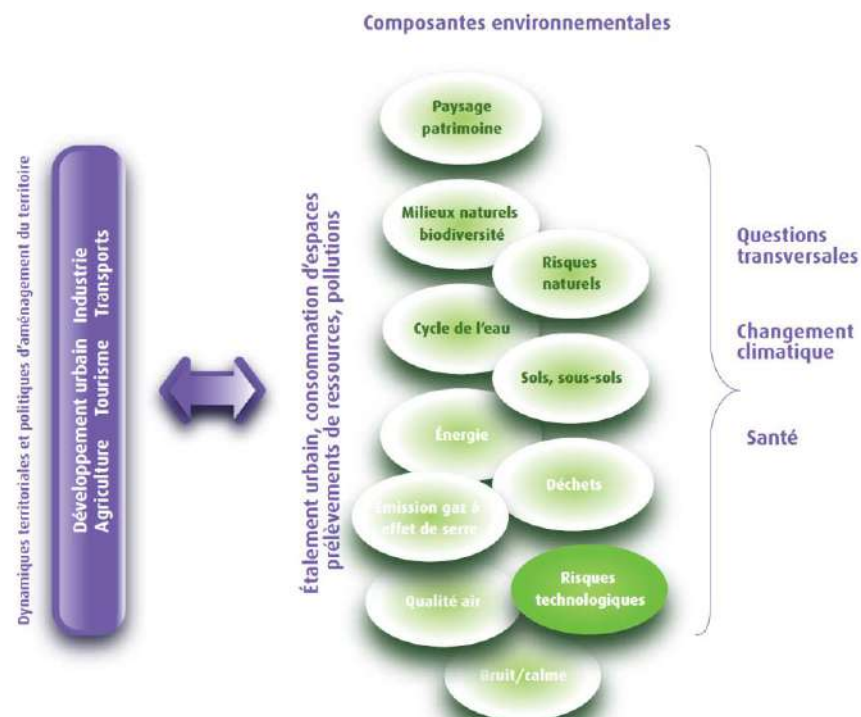
- Des pièces réglementaires :
 - Le règlement écrit en version « *suivi des modifications* » pour permettre une lisibilité des évolutions (ce « *suivi des modifications* » ne sera pas repris dans le règlement écrit à substituer au terme de la procédure) ;
 - L'annexe au règlement écrit relative à l'inventaire du potentiel en changement de destination.
- Des annexes au PLU :
 - Servitudes : plans des servitudes actualisés, tableau de synthèse des servitudes (liste), note d'information Servitude I4, Numérisation des SUP I4 ;
 - Classement sonore des infrastructures routières : le nouvel arrêté préfectoral mettant à jour le classement sonore des voies bruyantes ;
 - Secteur d'information sur les sols (SIS) : fiches.

2. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La présente section comprend :

- L'exposé des évolutions envisagées, intégrant la présentation d'éléments de contexte et l'analyse des incidences sur l'environnement ;
- La conclusion de l'analyse des incidences sur l'environnement, reposant à la fois sur l'analyse des incidences à l'échelle de chaque évolution envisagée et sur le principe d'incidences cumulées.

Bien que le dossier ne soit pas soumis à Evaluation environnementale (en lien avec la décision de la MRAe en date du 25 juillet 2022), l'analyse des incidences sur l'environnement de la Modification n°1 du PLU de Sèvremoine repose sur un ensemble de **11 thématiques**, extraites du *Guide de l'Evaluation Environnementale des documents d'urbanisme*.



Les thématiques de l'Evaluation environnementale

Source : Guide de l'Evaluation environnementale des documents d'urbanisme
Fiche n°6 : L'état initial de l'environnement, la formulation, hiérarchisation et territorialisation des enjeux

2.1 ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES & PREMIÈRE ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les chapitres ci-après présentent l'**ensemble des évolutions envisagées**, réparties en 8 catégories :

- Évolutions relatives au zonage et au règlement écrit
- Évolutions relatives au zonage
- Évolutions relatives aux changements de destination
- Évolutions relatives au zonage & aux OAP
- Évolutions relatives aux OAP
- Évolutions relatives au règlement écrit
- Erreurs matérielles
- Servitudes et autres annexes

Pour **chaque objet**, sont précisés dans un tableau récapitulatif :

- L'éventuel numéro de l'objet (s'il s'agit d'un objet repéré sur une des cartes de synthèse qui se trouve au niveau de la conclusion de l'analyse des incidences sur l'environnement),
- L'évolution envisagée,
- La ou les pièce(s) du PLU concernée(s) par cette évolution,
- La commune déléguée concernée, ou les secteurs concernés par cette évolution,
- Des éléments de contexte et le détail de(s) (l') évolution(s) envisagée(s),
- Les incidences notables prévisibles sur l'environnement à l'échelle de l'objet considéré.

À cela peut s'ajouter une cartographie rendant compte de l'objet **avant**, puis **après** son évolution par la présente Modification du PLU de Sèvremoine.

Concernant la **numérotation des objets de modifications**, celle-ci se réfère à un ensemble de **3 cartes de synthèse** annexées au propos conclusif de ce chapitre. Cette numérotation ne concerne que les objets de modification **relatifs à un site particulier** (en lien avec une évolution du zonage et/ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

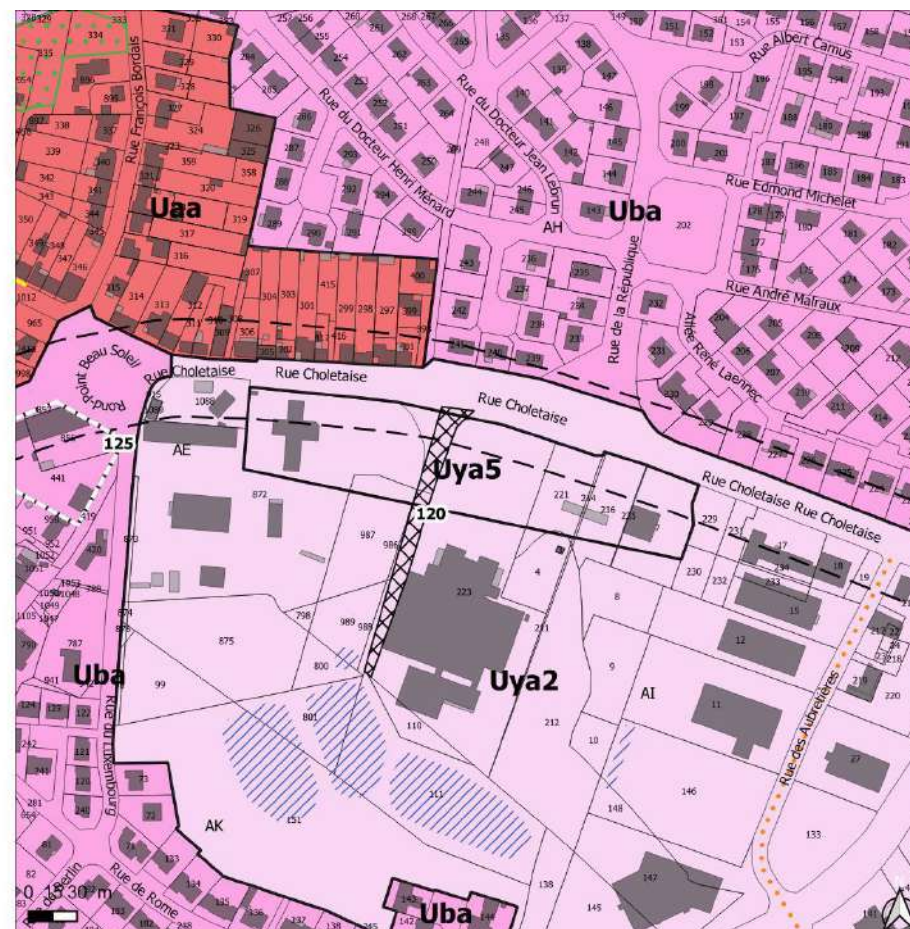
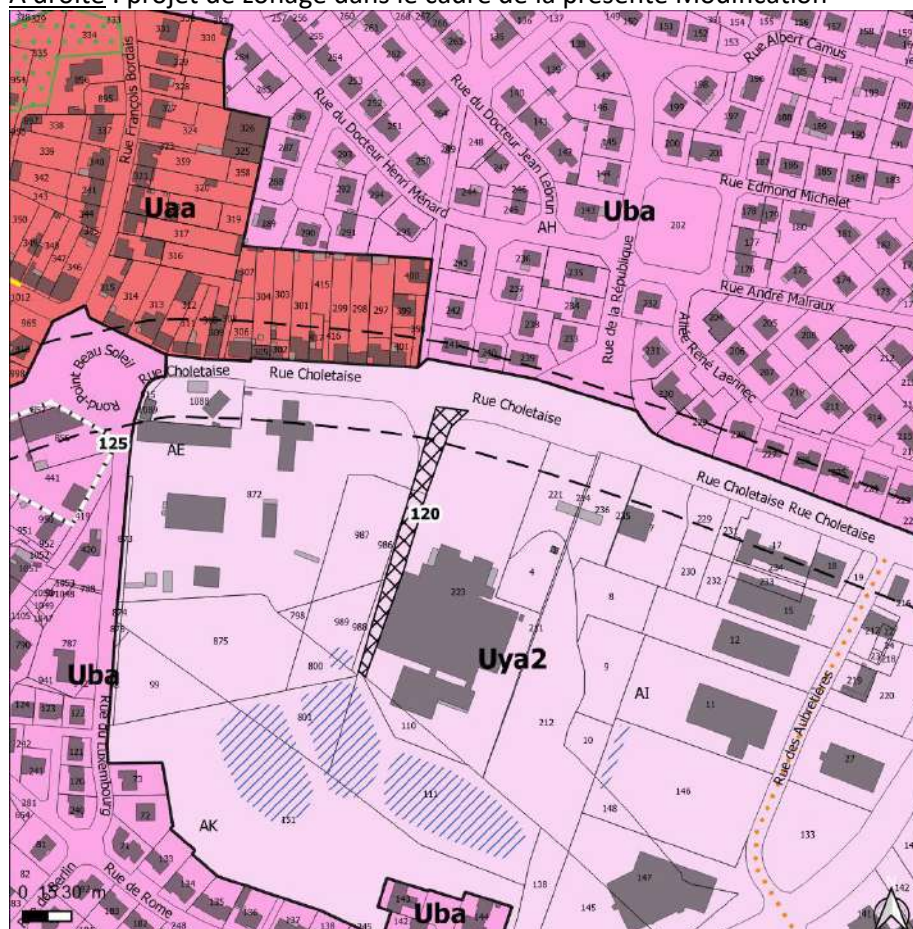
Ainsi, les objets de modification qui s'attachent exclusivement à un ajustement du règlement écrit, ne sont **pas numérotés**, et n'apparaissent pas dans les cartes de synthèse jointes à la fin de ce chapitre.

2.1.1. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU ZONAGE & AU REGLEMENT ECRIT

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
1	Accueil des activités de bureaux, tertiaires et de services dans une partie de la ZA Les Aubretières	Zonage & Règlement écrit	Saint-Macaire-en-Mauges	La Zone d'Activités (ZA) des Aubretières est un espace à vocation d'activités, déjà artificialisé, en proximité immédiate du cœur de Saint-Macaire-en-Mauges. L'enjeu de cette évolution est de permettre l'accueil, dans une partie de cette zone, d'activités de bureaux/tertiaire/service en vue : - D'une part, de répondre aux besoins de ces entreprises à proximité du centre-ville, - D'autre part, de redynamiser cette zone. Pour ce faire, est envisagée la création d'un nouveau sous-zonage Uya5 (<i>zone urbaine à vocation principale d'activités économiques</i>) localisé sur environ 1,5 ha, accueillant <u>uniquement</u> les sous-destinations : - « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » - « Bureau » - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » - « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ». La création de ce sous-zonage entraîne l'adaptation du règlement écrit de la zone Uy, dans la définition du caractère du secteur Uy (ajout de la description du sous-secteur Uy5) et au niveau des articles 1 et 2 (en lien avec les sous-destinations autorisées dans le secteur Uy5, précisées ci-dessus).	Espace déjà artificialisé, absence d'incidence notable sur l'environnement du point de vue des milieux naturels ou de l'agriculture. Le déploiement d'un espace tertiaire à proximité du cœur historique de Saint-Macaire s'inscrit dans un renforcement de la centralité, élément-clé dans la logique des villes de courtes distances (avec des incidences positives sur la qualité de l'air, la limitation des émissions de gaz à effet de serre et l'énergie).

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



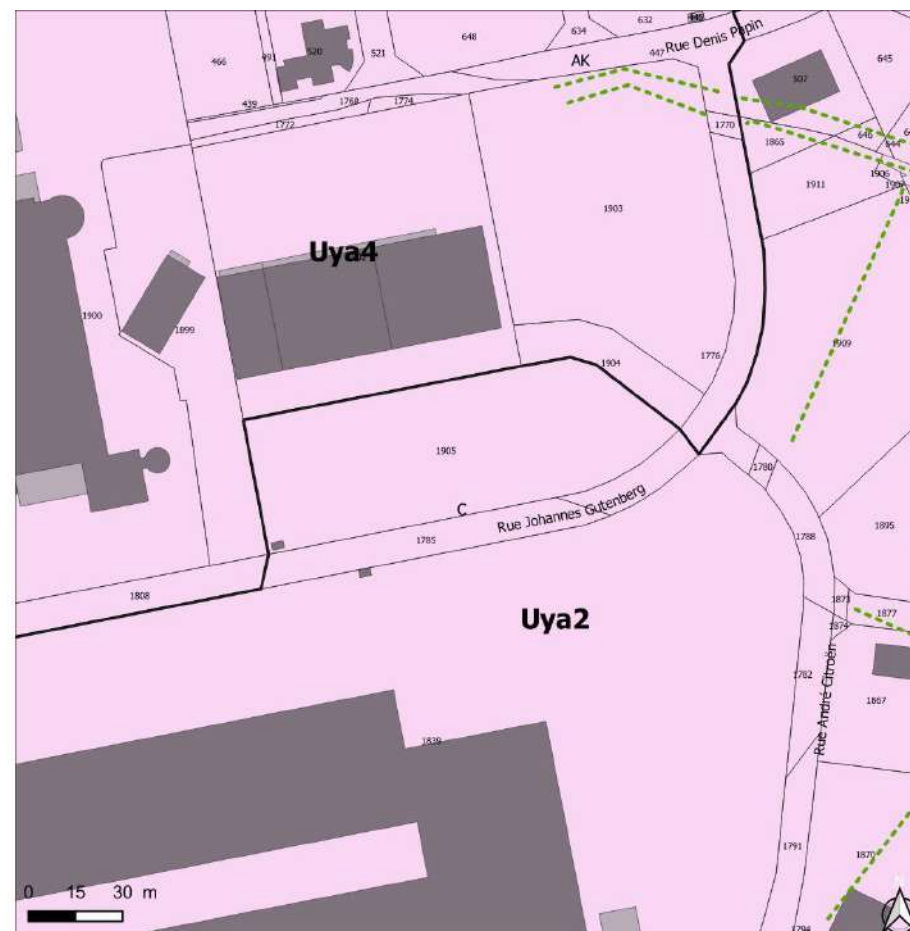
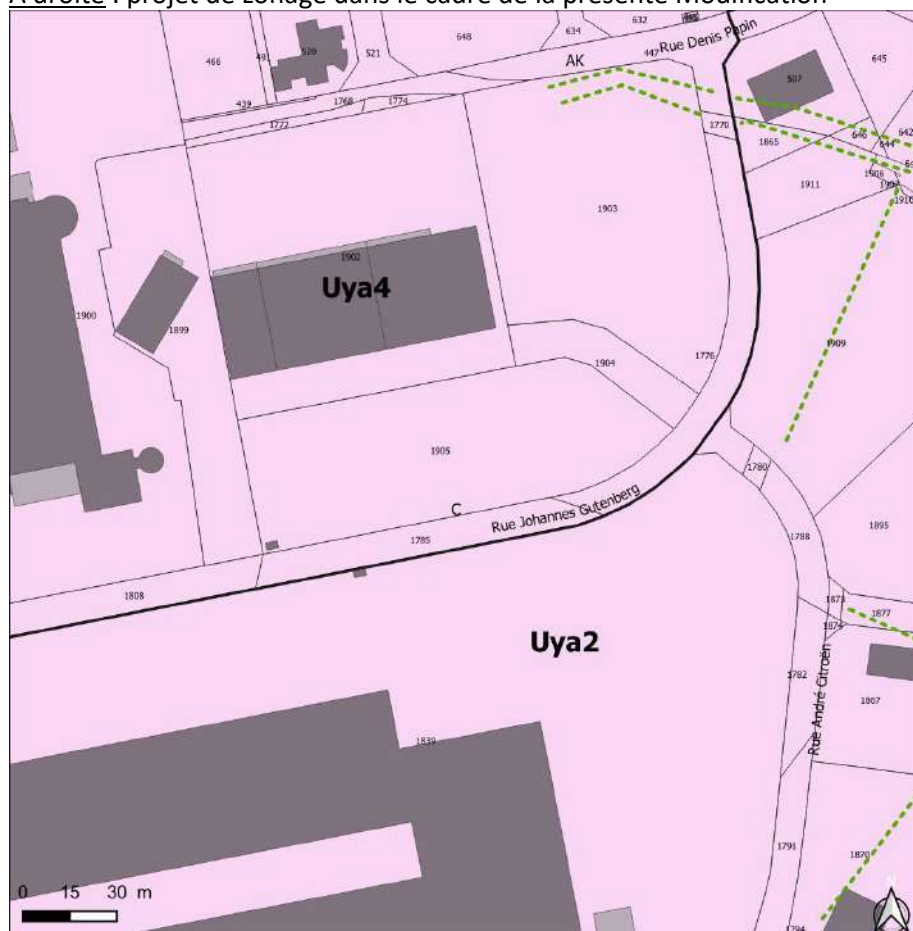
2.1.2. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU ZONAGE

2.1.2.1 Changement de zonage

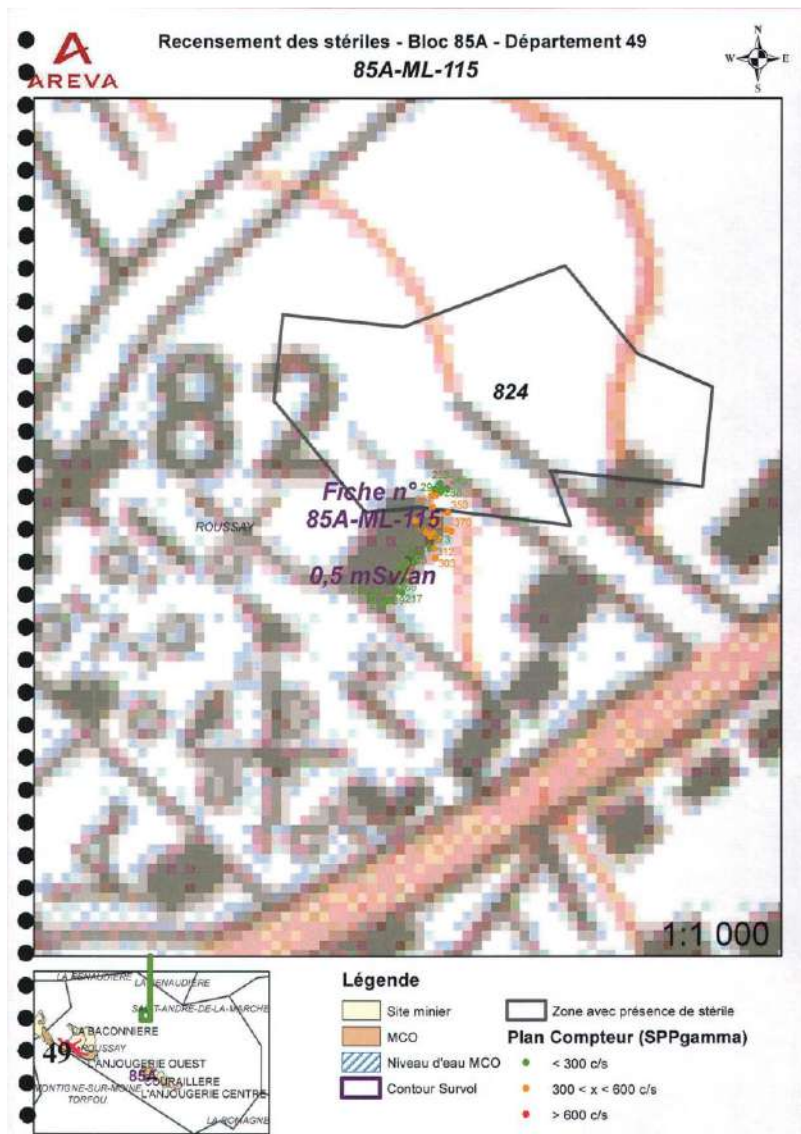
Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
2	Passage d'un zonage Uya4 en Uya2 d'une parcelle de la ZA Les Alouettes pour permettre l'accueil d'entreprises artisanales	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	La parcelle C1905 est un terrain enherbé non-bâti situé rue Johannes Gutenberg, au sein de la zone d'activités Les Alouettes. L'absence de vitrine et de visibilité du terrain offre un faible potentiel pour l'accueil d'un commerce mais présente un intérêt pour de l'artisanat. Autoriser le passage d'un zonage Uya4 (<i>zone urbaine à vocation principale d'activités économiques, destinée aux activités commerciales, tertiaires, et de services</i>) en Uya2 (<i>zone urbaine à vocation principale d'activités économiques, destinée aux activités industrielles et d'entrepôt</i>) de cette parcelle C1905 permettrait l'accueil d'entreprises artisanales en offrant plus de foncier sur Saint-Macaire-en-Mauges.	Le terrain étant enclavé dans une zone d'activités, les incidences en termes de nuisances et d'incidences sur la santé humaine sont particulièrement limitées. C'est d'autant plus vrai que les habitations les plus proches se trouvent à plus de 250 m au nord, au-delà de la RD91. Complémentairement, la position de ce terrain sur un arrière de zone commerciale, sans visibilité pour le public, vient grandement limiter les enjeux paysagers (sachant que ce positionnement ne lui donne aucune attractivité au plan commercial, à contre-pied de son classement actuel en Uya4). Ainsi, l'évolution envisagée ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



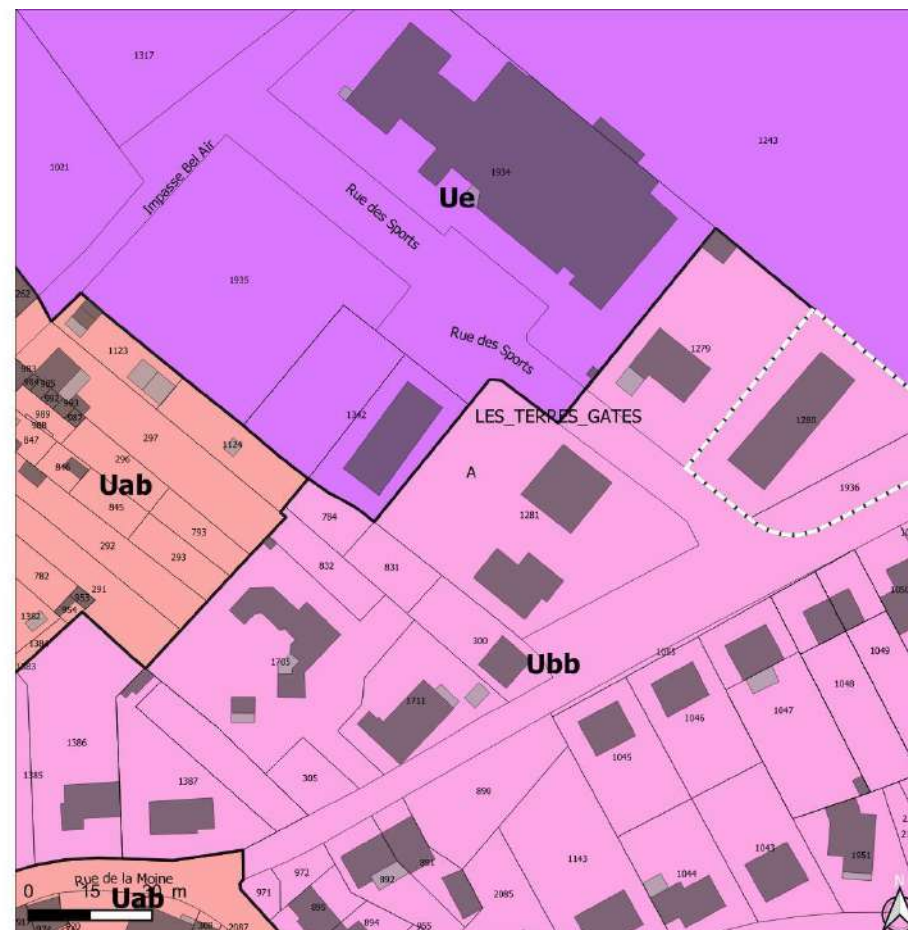
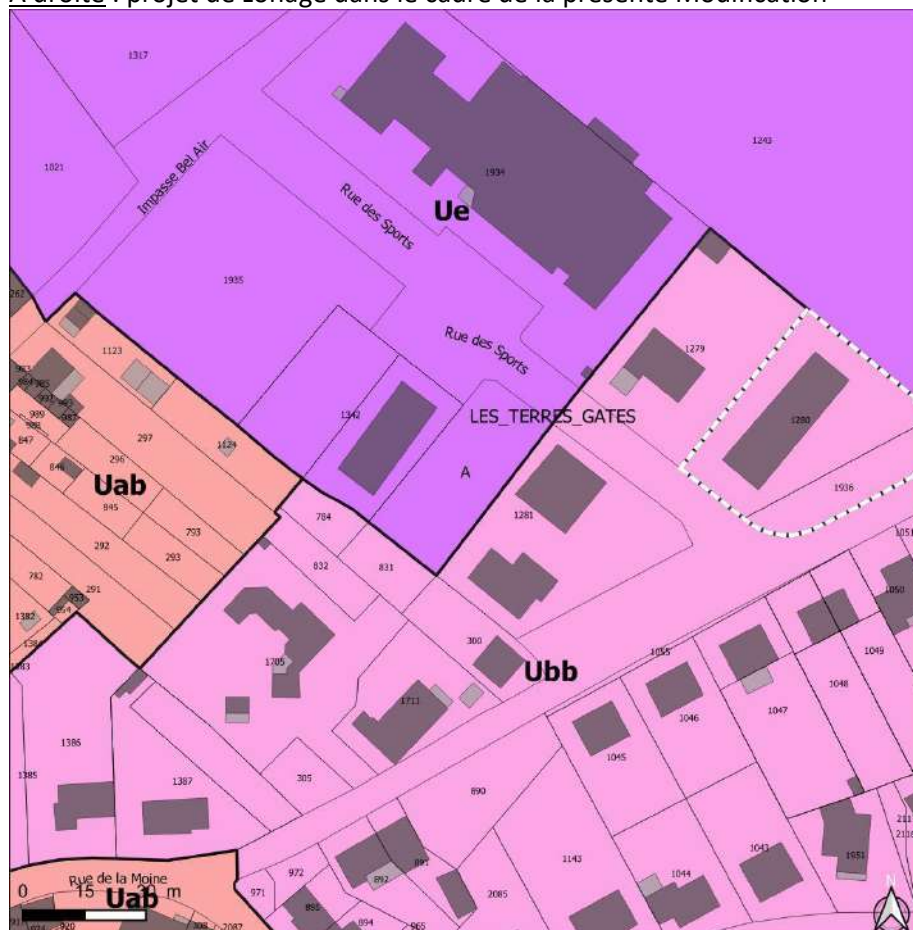
Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
3	Reclassement du jardin d'une maison d'habitation d'un zonage Ue vers un zonage Ubb Rue des Sports	Zonage	Roussay	La parcelle 0A1281 dans la rue des Sports présente une habitation à proximité d'équipements publics. Initialement, le jardin de cette habitation avait été classé en Ue (<i>zone urbaine spécialisée pour l'accueil des équipements collectifs</i>). Il s'agit d'ajuster partiellement la zone Ubb (<i>zone urbaine périphérique correspondant aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou, Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, et Tillières</i>) afin d'y intégrer le jardin de cette maison d'habitation. Même si elle n'est pas concernée par l'accueil d'équipements collectifs, la parcelle 0A1342 située juste au nord de cette parcelle est maintenue en zone Ue car elle présente des stériles miniers (cf. extrait ci-après), à la différence de la parcelle A01281.	Maintien en zone Ue de la parcelle A01342 concernée par des stériles miniers, afin d'éviter qu'un porteur de projet n' imagine un projet sur cet espace. L'évolution concerne un espace de jardin déjà constructible du point de vue du zonage (zone U), et non concerné par des stériles miniers : absence d'incidence notable sur l'environnement.



Source : recensement des stériles miniers

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

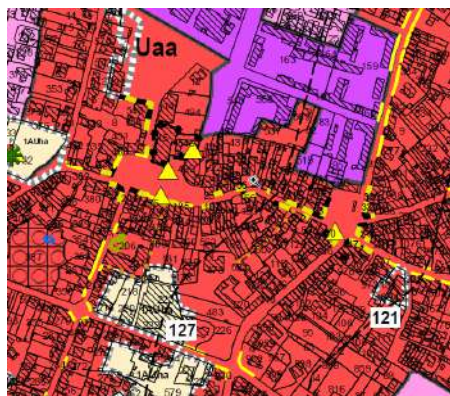


2.1.2.2 Lisibilité des linéaires commerciaux

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Ajustement du visuel des linéaires commerciaux	Zonage (représentation graphique)	Toutes communes	Le PLU de Sèvremoine protège les linéaires commerciaux. Cette protection repose sur une règle spécifique dans le règlement écrit, appuyée par une identification au niveau du zonage. L'identification au niveau de ce zonage s'est faite par un système de pointillés noir et jaune (cf. exemple du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges ci-dessous). Alors que les bâtiments ont été précisément repérés lors de l'élaboration du PLU, la lisibilité de ce type de figuré ne permet pas toujours d'identifier précisément les locaux à préserver ou non : elle doit être améliorée. Dès lors, un ajustement visuel des linéaires commerciaux apparaît nécessaire. Seule une évolution de la représentation graphique est envisagée (évolution de forme).	L'évolution envisagée est uniquement formelle : elle ne présente pas d'incidence sur l'environnement.

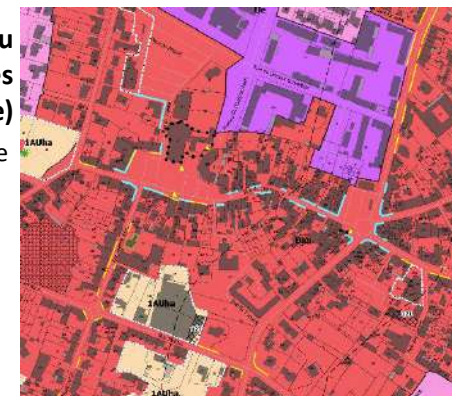
Extrait du zonage actuel au niveau du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges (à titre d'exemple)

Linéaire de préservation de la diversité commerciale



Extrait du zonage futur au niveau du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges (à titre d'exemple)

Linéaire de préservation de la diversité commerciale

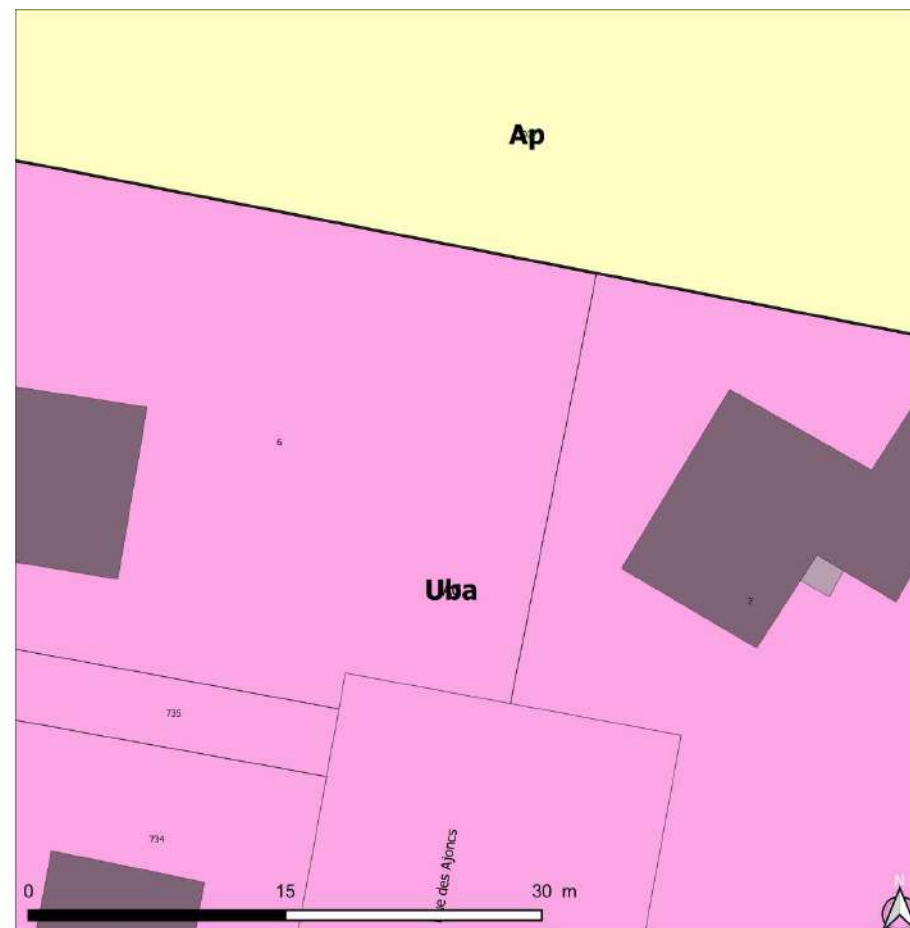
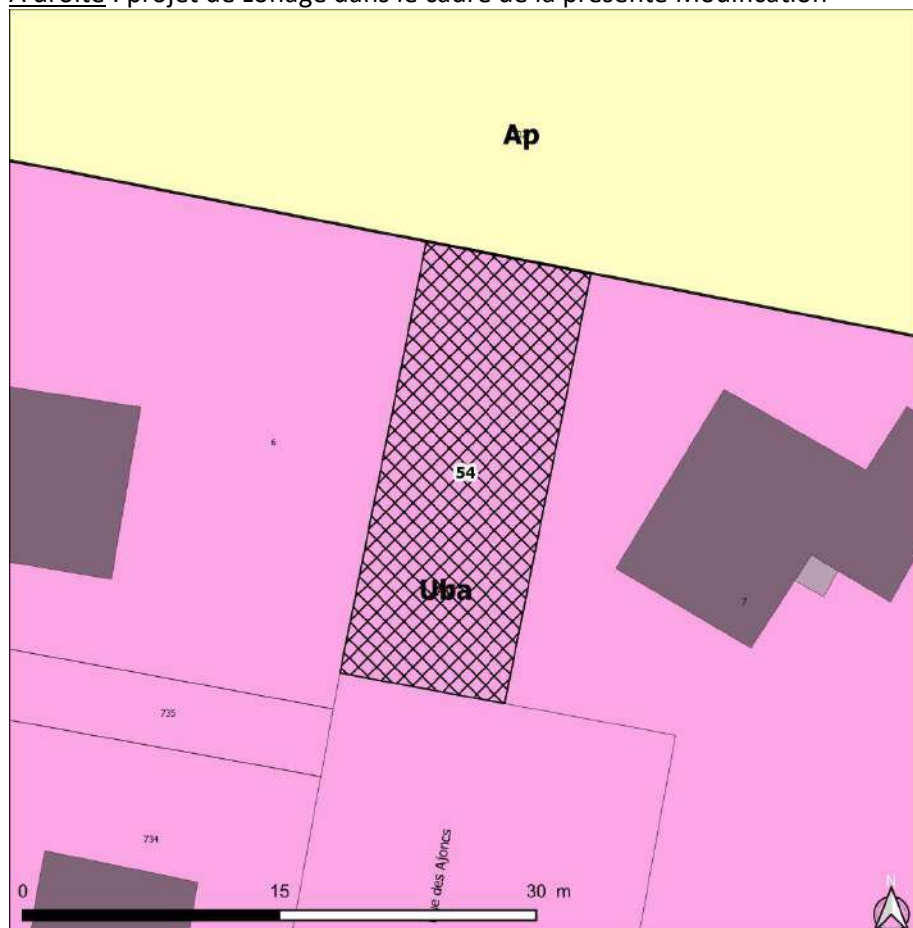


2.1.2.3 Suppression d'Emplacements Réservés (ER)

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
4	Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 54 Rue des Ajoncs	Zonage	Saint-André-de-la-Marche	L'Emplacement Réservé 54 se situe dans le jardin d'un particulier (parcelle AC6) Rue des Ajoncs, à proximité de la D91 et en limite Nord du tissu urbain de Saint-André-de-la-Marche. Cet ER 54 est issu de l'ancien PLU de Saint-André-de-la-Marche, et aurait dû être supprimé car le PLU de Sèvremoine approuvé en Septembre 2019 avait reclassé en A (<i>Zone Agricole</i>) le périmètre situé au nord de cet ER, empêchant toute saisie possible de ce dernier. Cet ER 54 est donc supprimé.	Absence d'incidences notables sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

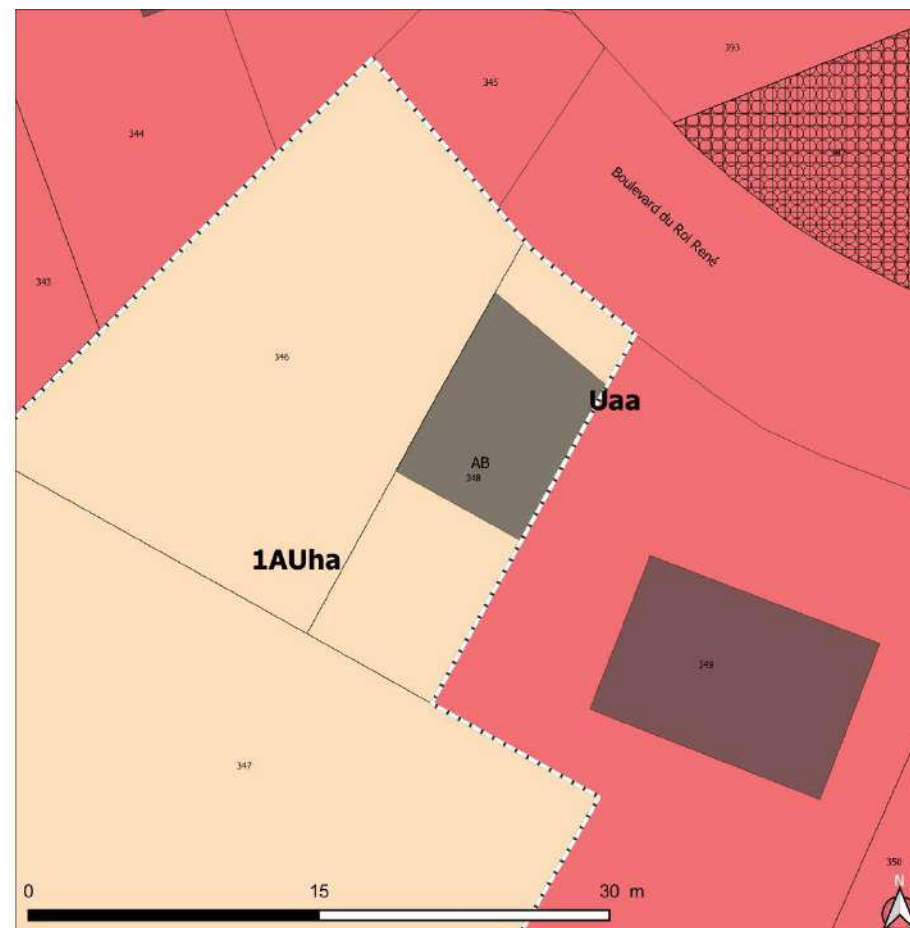
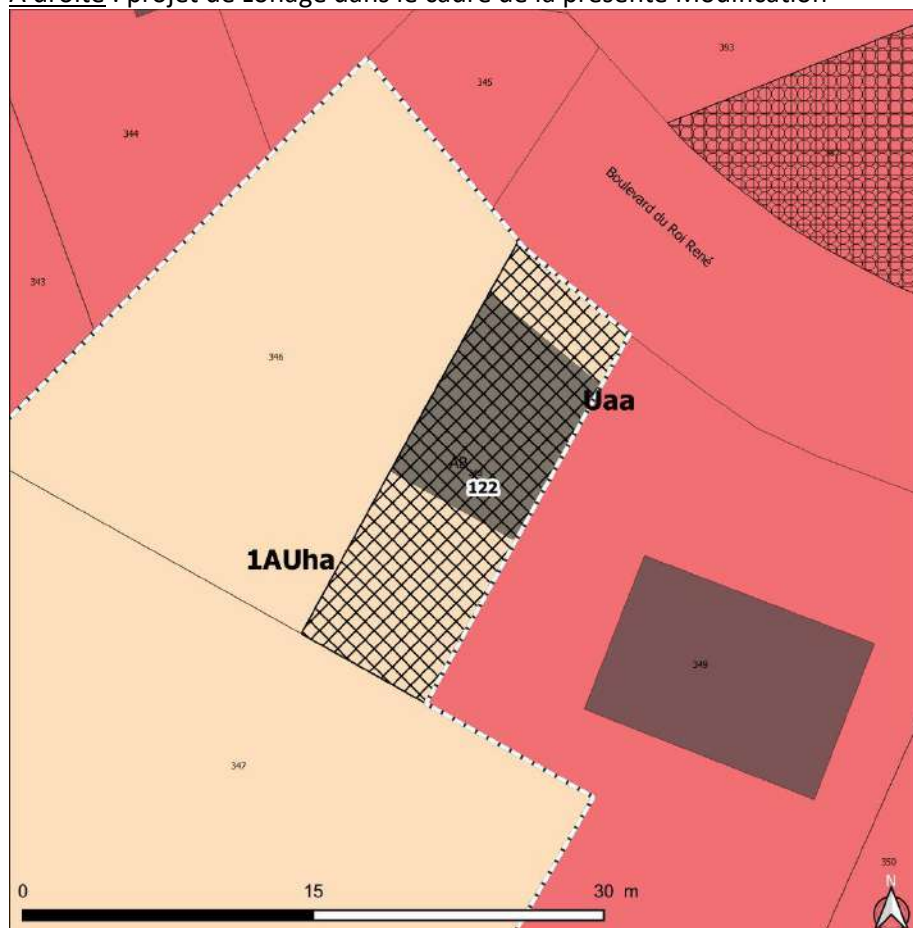
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
5	Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 122 Boulevard du Roi René	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	L'Emplacement Réservé (ER) 122 correspond à la parcelle bâtie AB348, avec une construction à usage d'habitation, le long du Boulevard du Roi René. Cet ER 122 avait pour objet d'assurer l'accès à l'OAP du Roi René. Or, le principe de desserte au sein de l'OAP du Roi René prévoit un accès par une parcelle voisine (parcelle AB 346 localisée juste à l'ouest de l'actuel ER 122, cf. plan ci-après). Cet ER 122 n'a donc plus lieu d'être. À noter qu'un Permis d'Aménager a été délivré sur ce secteur, respectant les principes de l'OAP et notamment un accès par la parcelle AB 346.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

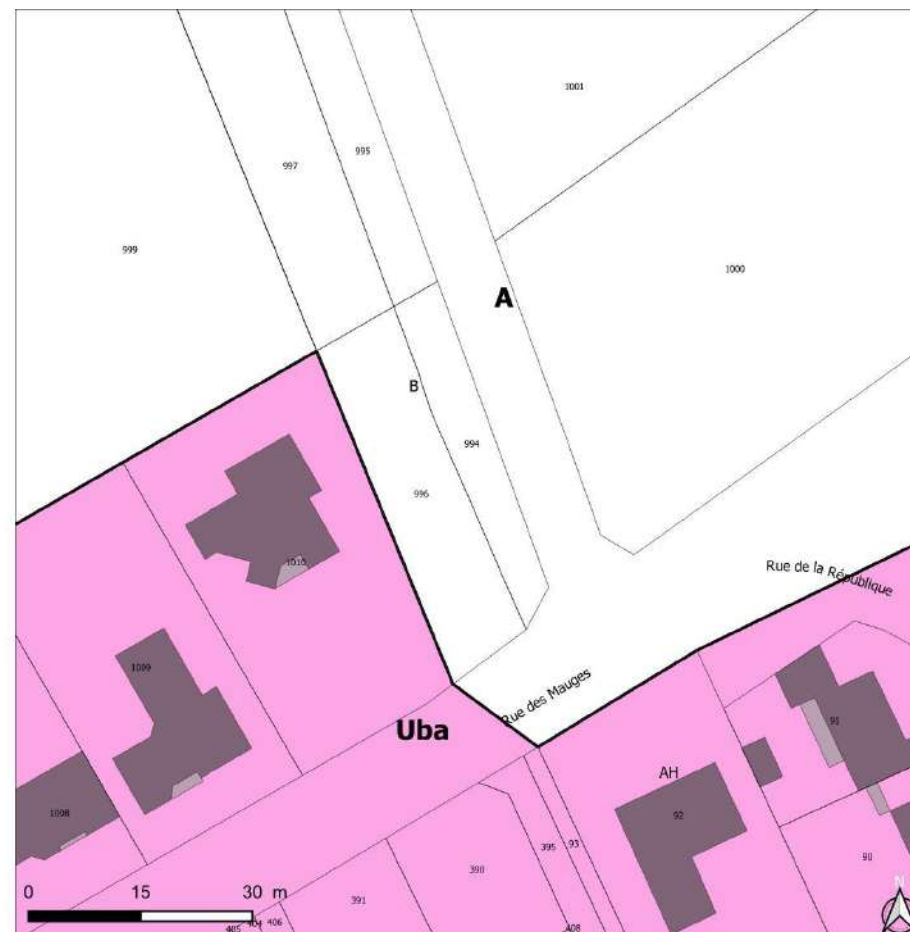
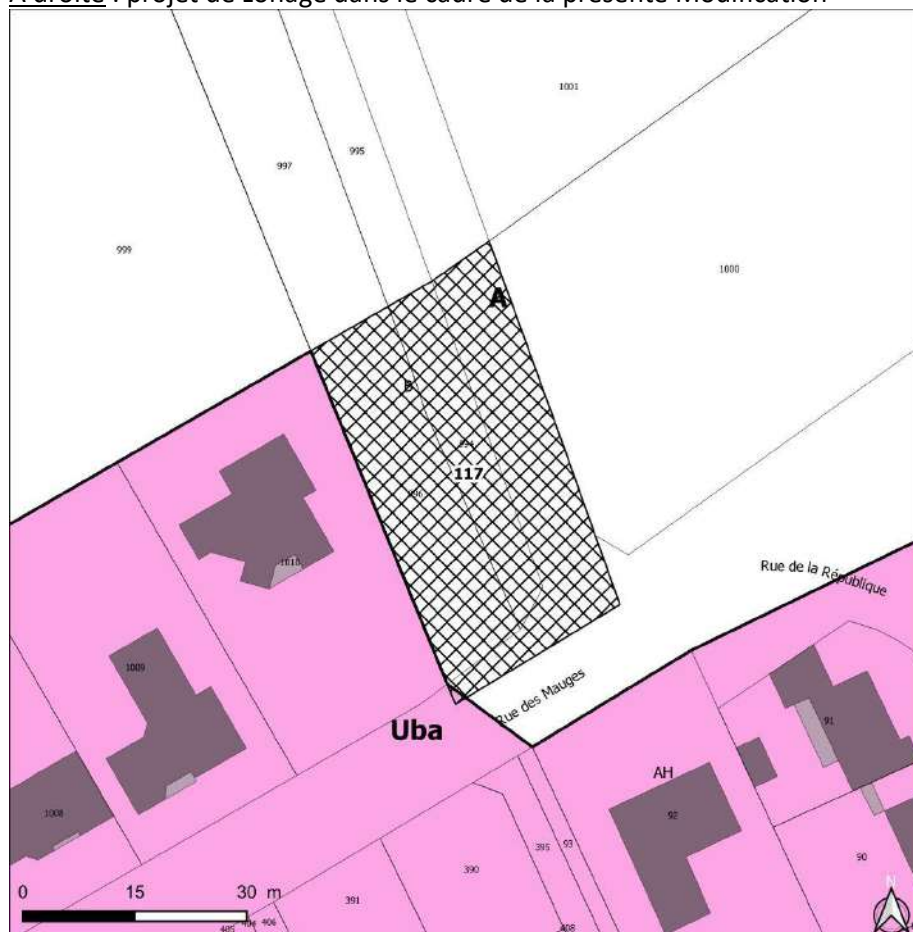
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
6	Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 117 Rue des Mauges	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	Au Nord-Est du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges, un Emplacement Réservé (ER) 117, sur une parcelle riveraine de vergers. Cet ER 117 est un report de l'ancien PLU de Saint-Macaire-en-Mauges, lorsque celui-ci identifiait une zone 2AU dans le secteur adjacent qui a été classé A (zone agricole) dans le PLU de Sèvremoine approuvé en septembre 2019. Cet ER 117 ne présente donc aucune utilité et est supprimé.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

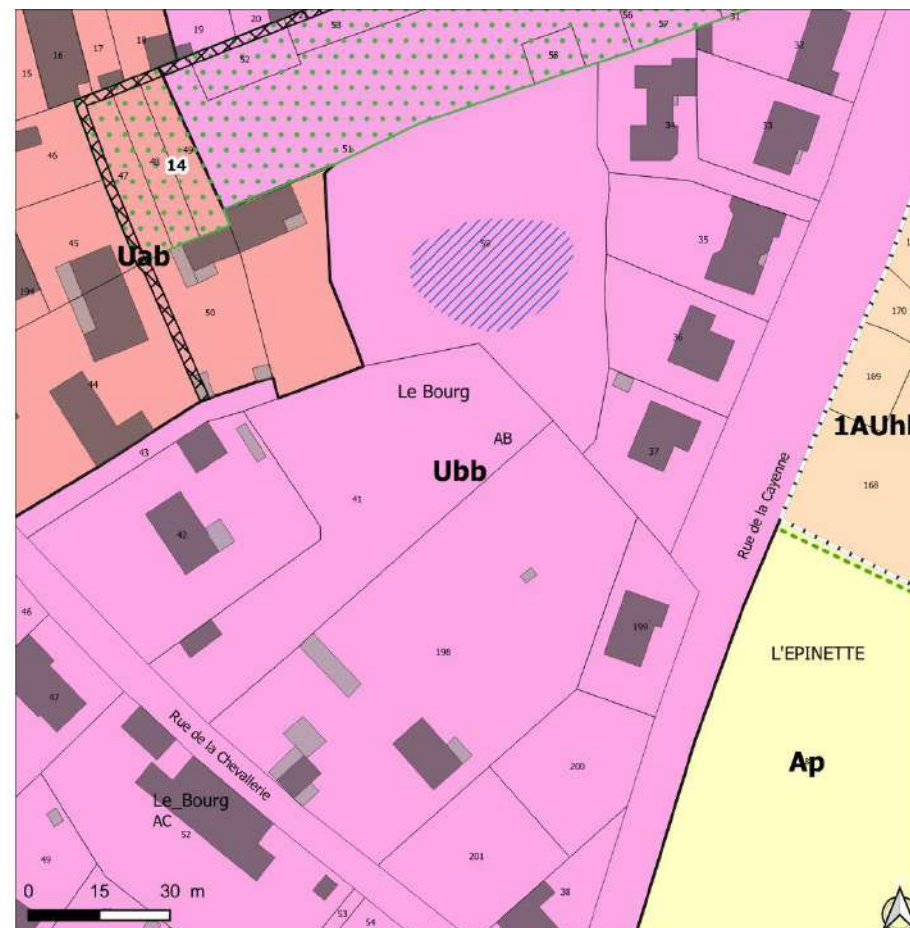
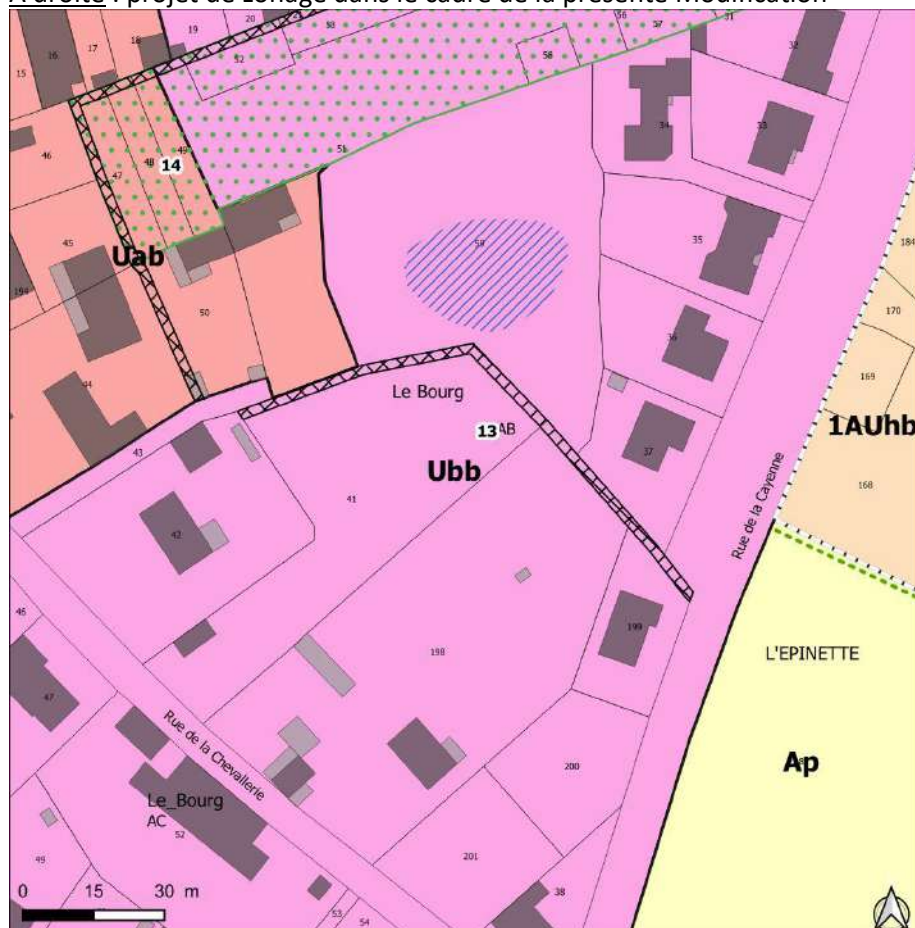
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
7	Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 13 Rue de la Chevalerie	Zonage	La Renaudière	L'Emplacement Réservé (ER) 13 longe les parcelles AB37, AB41, AB42, AB43, AB51, AB59, AB198, et AB199. Il traverse le Bourg de La Renaudière et rejoint la Rue de la Cayenne. Il s'agit d'un espace vert au cœur du tissu urbain de La Renaudière. La présence d'une zone humide à proximité de cet ER est identifiée sur le règlement graphique (étang). Cet ER 13 est un report de l'ancien PLU de La Renaudière dans le PLU de Sèvremoine approuvé en septembre 2019. Néanmoins, la liaison douce est aujourd'hui considérée comme non-opportune : en effet, elle aurait amputé le foncier d'un espace valorisable dans le cadre d'une opération de densification à destination de l'habitat (en cours de réalisation), sans pour autant créer de véritable raccourci. L'ER 13 est donc supprimé.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

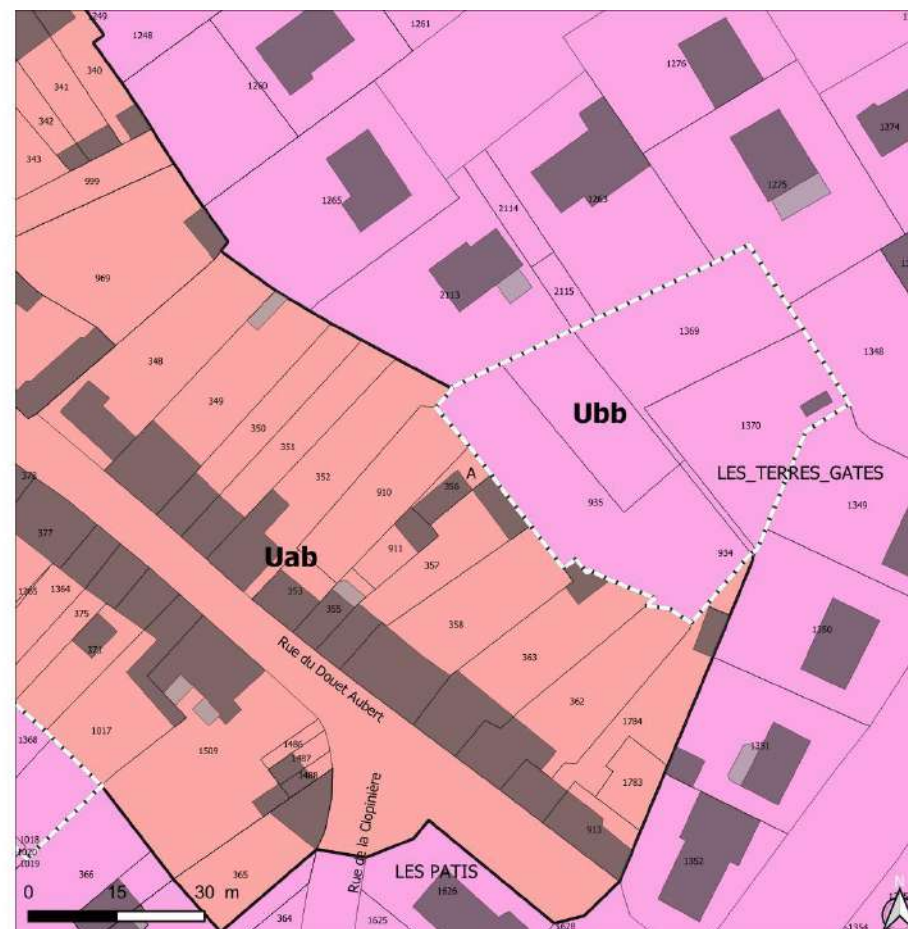
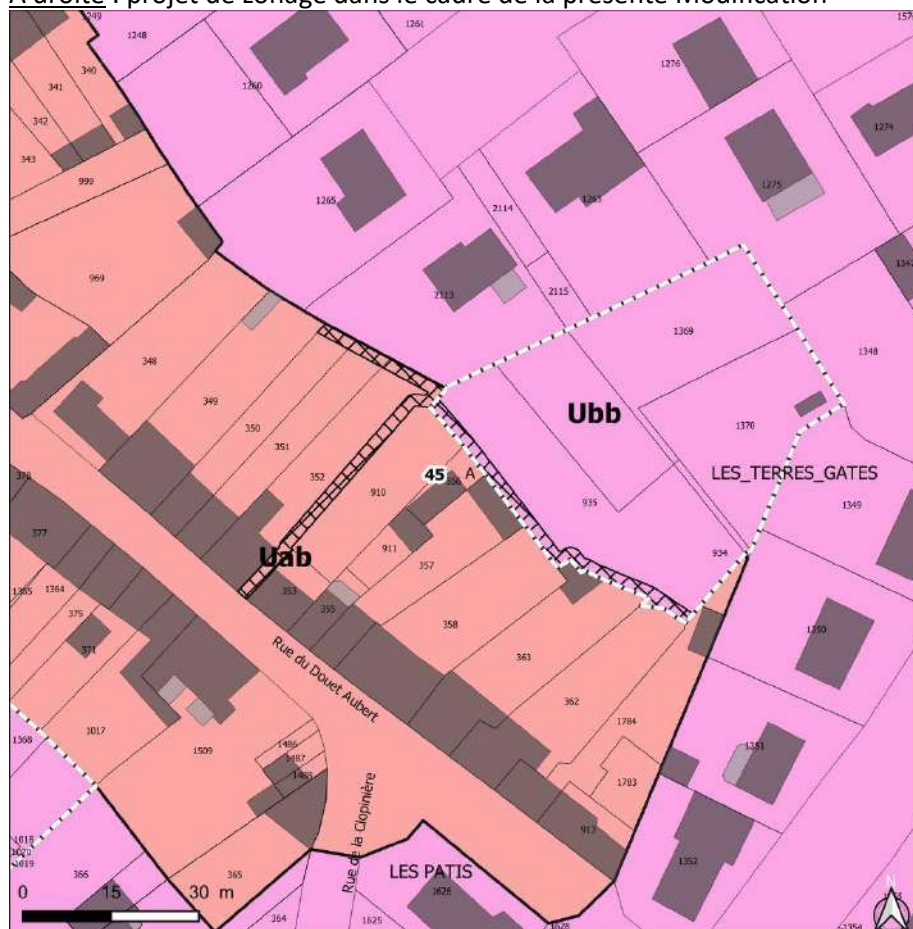
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
8	Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 45 OAP Les Aubépines	Zonage	Roussay	L'Emplacement Réservé 45 s'inscrit dans un secteur d'habitat, plus précisément d'un espace composé de jardins en fonds de parcelles. Il est situé dans la partie Ouest du centre-bourg de Roussay, à la jonction entre les zones Uab (<i>tissu urbain ancien de la commune, correspondant aux cœurs historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, et Tillières</i>) et Ubb (<i>zone urbaine périphérique correspondant aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou, Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, et Tillières</i>). Cet ER 45 s'inscrivait dans le souhait d'une continuité douce, il a été repris des ER de l'ancien PLU de Roussay dans le PLU de Sèvremoine approuvé en septembre 2019. Néanmoins, la liaison douce est aujourd'hui considérée comme non-opportune même en cas de réalisation d'une opération dans le périmètre d'OAP adjacent (OAP Les Aubépines), car il manque de cohérence dans son tracé et surtout dans sa desserte. En effet, le tracé de cet ER ne connecte pas deux espaces publics (notamment côté nord) et ne permettrait pas de réaliser un raccourci dans les trajets ; de plus, il n'aurait desservi que 4 logements. Ces éléments limitent d'autant plus son intérêt. L'ER 45 est donc supprimé.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

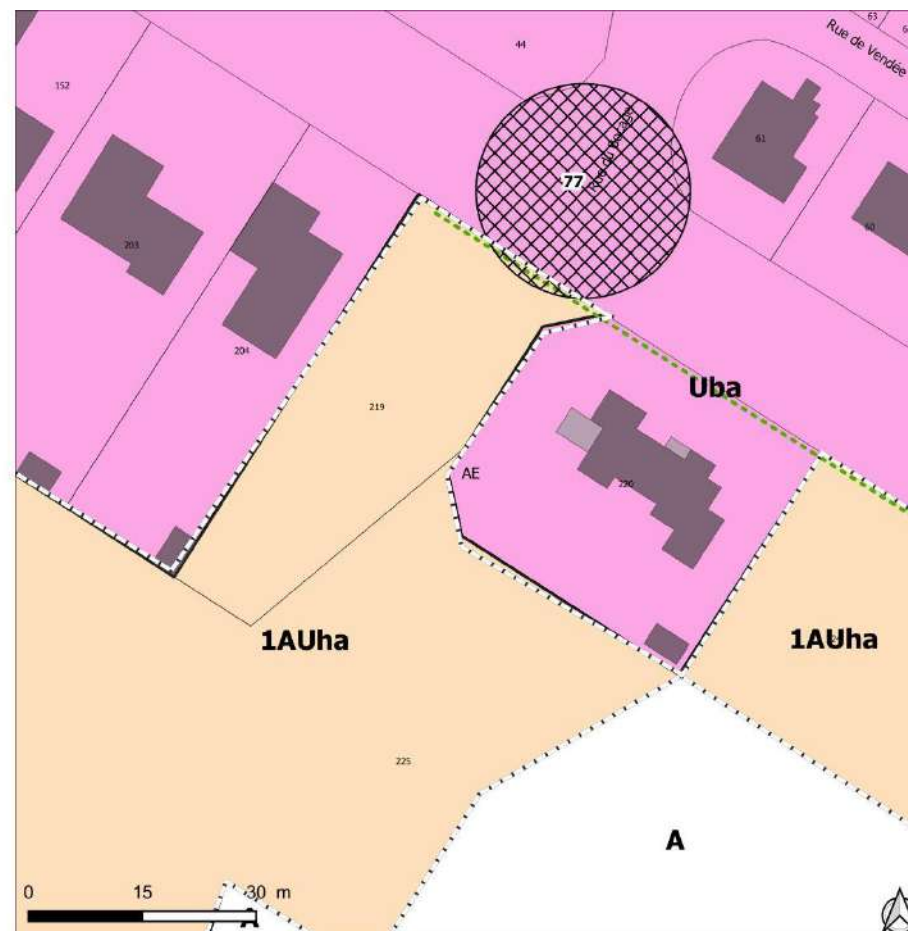
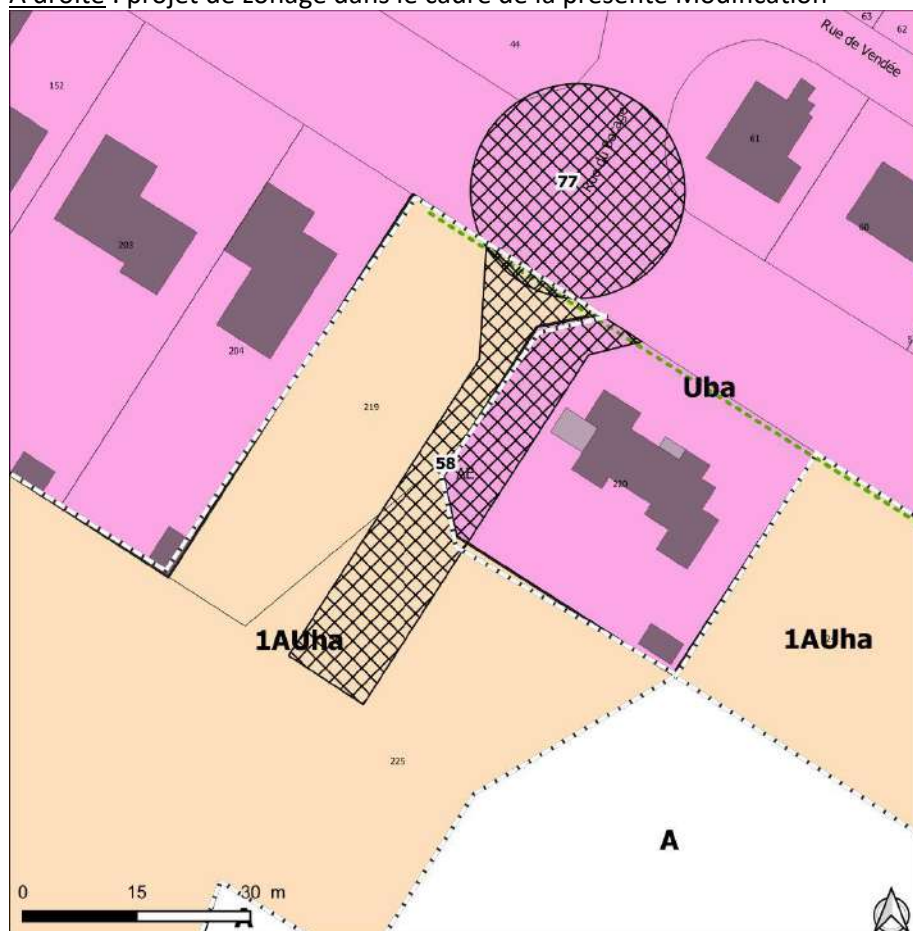
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
9	Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) 58 Boulevard du Poitou	Zonage	Saint-André-de-la-Marche	L'Emplacement Réservé (ER) 58 est à la jonction des parcelles AE219, AE220, et AE225, le long du Boulevard du Poitou. Il s'agit d'un terrain non-bâti situé au Sud du tissu urbain de Saint-André-de-la-Marche. L'ER 58 n'est plus nécessaire puisque la commune a maintenant la maîtrise foncière de l'OAP de l'Epinay. L'ER 58 est donc supprimé.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

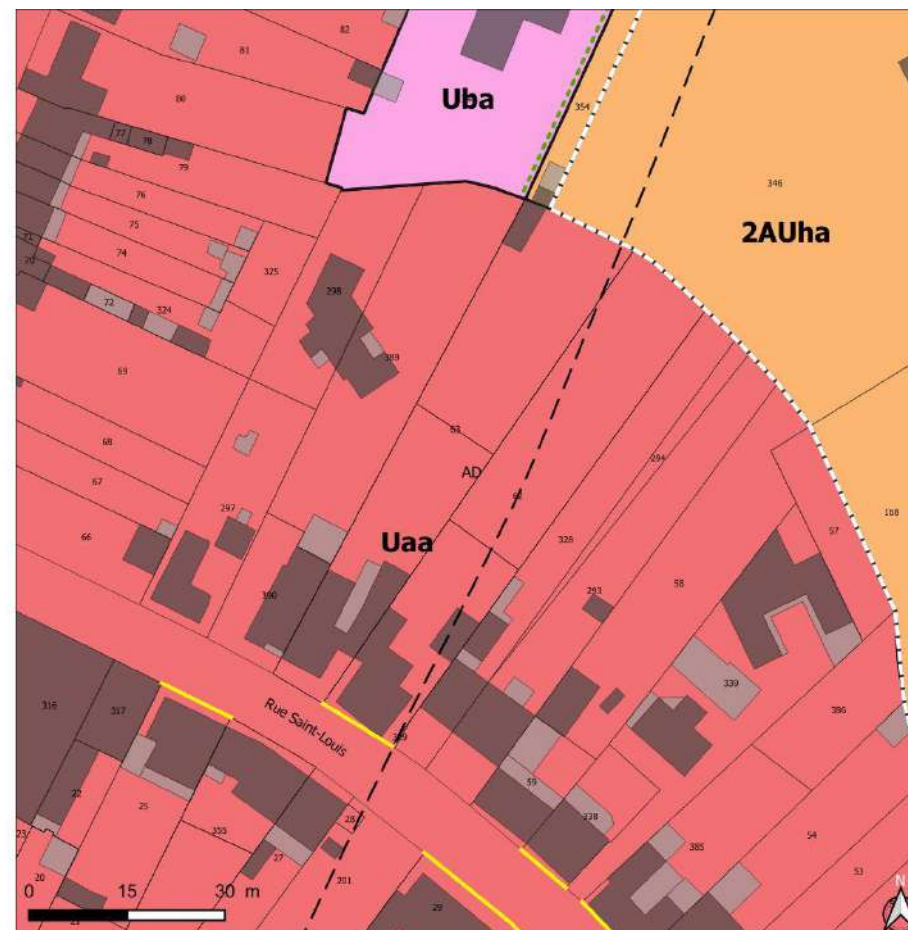
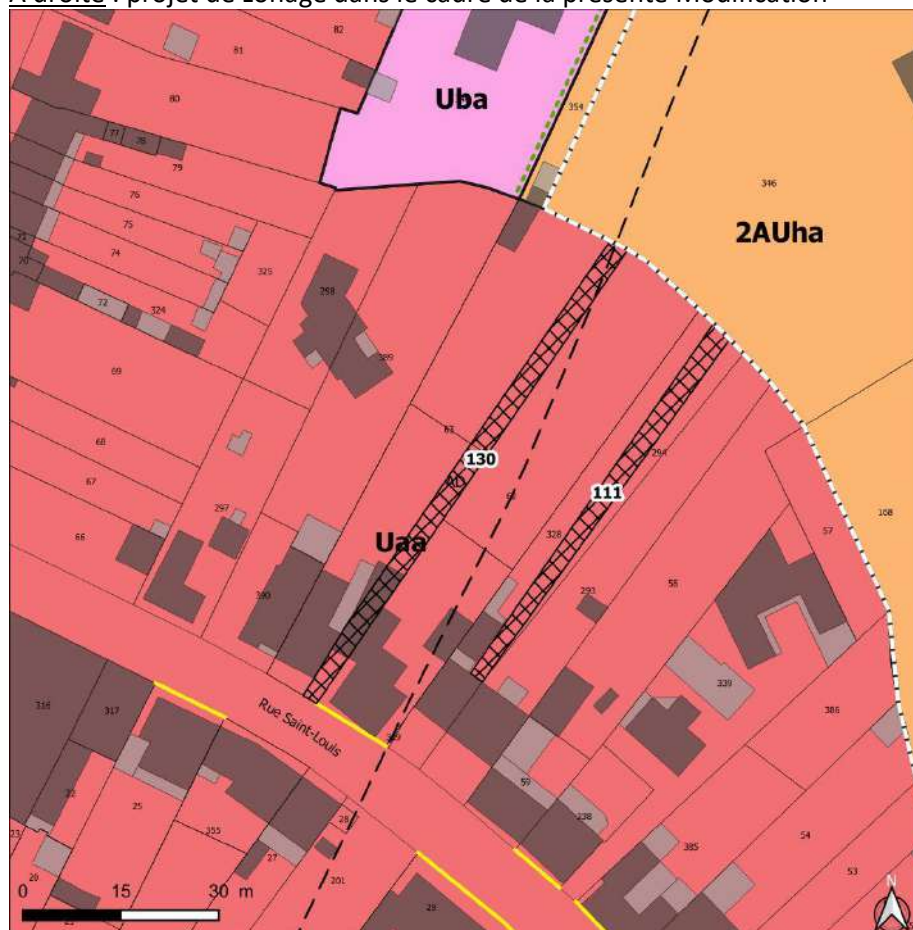
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
11	Suppression des Emplacements Réservés (ER) 130, 111, et 129 OAP Barbeau	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	Les Emplacements Réservés 130, 111 et 129 se situent au Nord-Est du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges. Ils concernent de potentiels passages entre la rue Saint-Louis et le site de l'ancienne société <i>Barbeau Industrie</i> (dont l'activité a cessé en 2021), sur lequel une OAP a été mise en place dans le cadre du PLU de Sèvremoine approuvé en 2019. La réalisation de l'ER 130 n'est pas envisageable car celui-ci demanderait la démolition d'un bâtiment rattaché à une maison existante en très bon état, entretenue et vendue en 2021 (la commune n'ayant pas souhaité préempter et amputer une partie du terrain). L'identification de l'ER 111 constitue une erreur matérielle issue de la reprise de l'ancien PLU de Saint-Macaire-en-Mauges. De plus, il est mal positionné et ne permet pas une desserte depuis la rue Saint-Louis. L'ER 129 présente un enjeu d'intimité sur le passage pour une habitation existante, s'il était réalisé. Les ER 130, 111, et 129 sont supprimés. L'OAP est maintenue telle quelle afin d'affirmer le principe de rechercher des perméabilités pour les modes doux dans le cadre du projet d'aménagement futur.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.

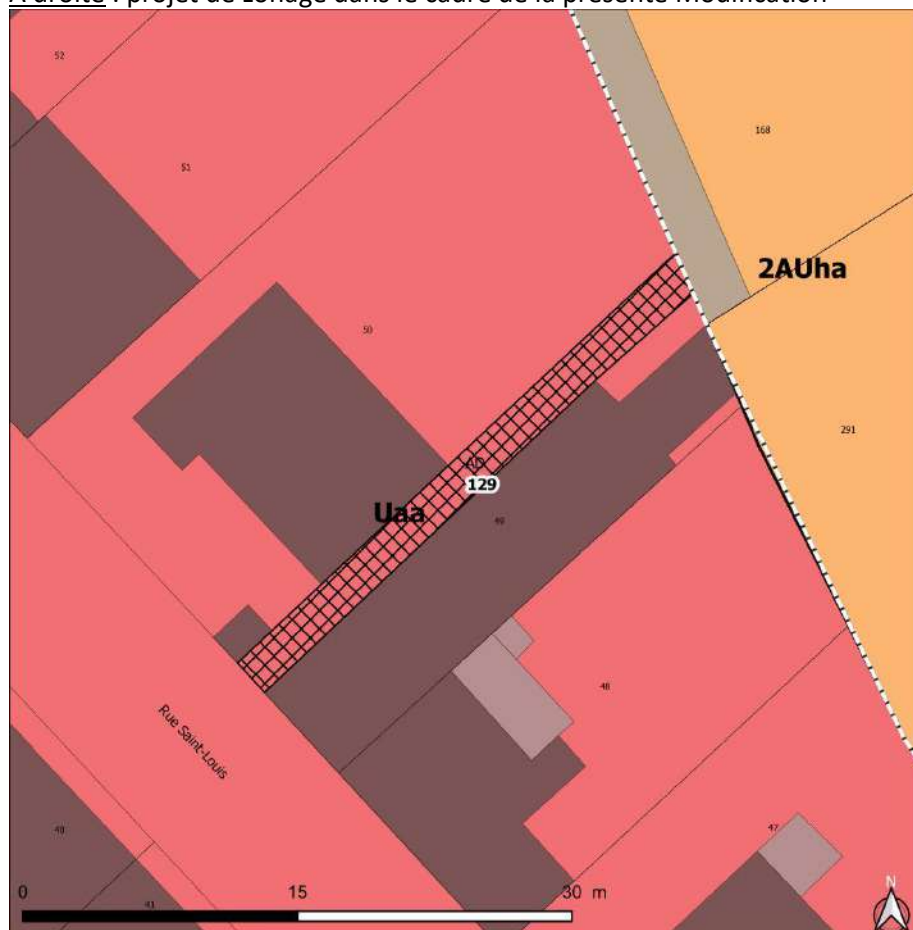
A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



2.1.2.4 Ajustement d'Emplacement Réserve (ER) & Erreurs matérielles

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
10	Suppression de deux doublons au niveau des Emplacements Réservés + Ajustement du périmètre d'un Emplacement réservé + Ajustement de la table des ER Rue Pasteur	Zonage	Torfou	Sur les parcelles cadastrales AC784, AC786, AC787, AC789 ainsi que sur une partie des parcelles cadastrales AC783, AC785 et AC788, deux Emplacements réservés n°150 et 151 de 320 m² ont été superposés suite à une erreur technique : il s'agit de supprimer l'Emplacement réservé n°151 à ce niveau. Sur la parcelle cadastrale AC254 ainsi que sur une partie de la parcelle cadastrale AC255, deux Emplacements réservés n°150 et 152 de 96 m² ont été superposés suite à une erreur technique : il s'agit de supprimer l'Emplacement réservé n°150 à ce niveau. Le dédoublement de l'emplacement réservé n°150 a conduit à additionner la surface des deux périmètres dans la table des emplacements réservés (soit 320 + 96 = 416 m²) : il s'agit donc aussi d'ajuster la superficie de cet emplacement réservé, qui passe ainsi à 320 m² (modification de forme). Enfin, au niveau de l'emplacement réservé n°152, on se trouve dans un secteur bâti (2 maisons d'habitation) et artificialisé en bordure de la D146, dans la partie Nord de l'OAP Rue Pasteur. Ces 2 maisons sont appelées à être détruites dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, en lien avec l'OAP mise en place dans le PLU de Sèvremoine approuvé en 2019. Cet ER n°152 est ajusté par une réduction de sa profondeur en gardant uniquement sa partie au nord (passage de 95 m² à 62 m²), afin de s'aligner par rapport au bâtiment situé directement à l'Est du périmètre de l'OAP : en effet, l'enjeu de cet ER est l'alignement de l'espace public sur rue, en lien avec l'OAP correspondante.	Espace déjà artificialisé (bâti), absence d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

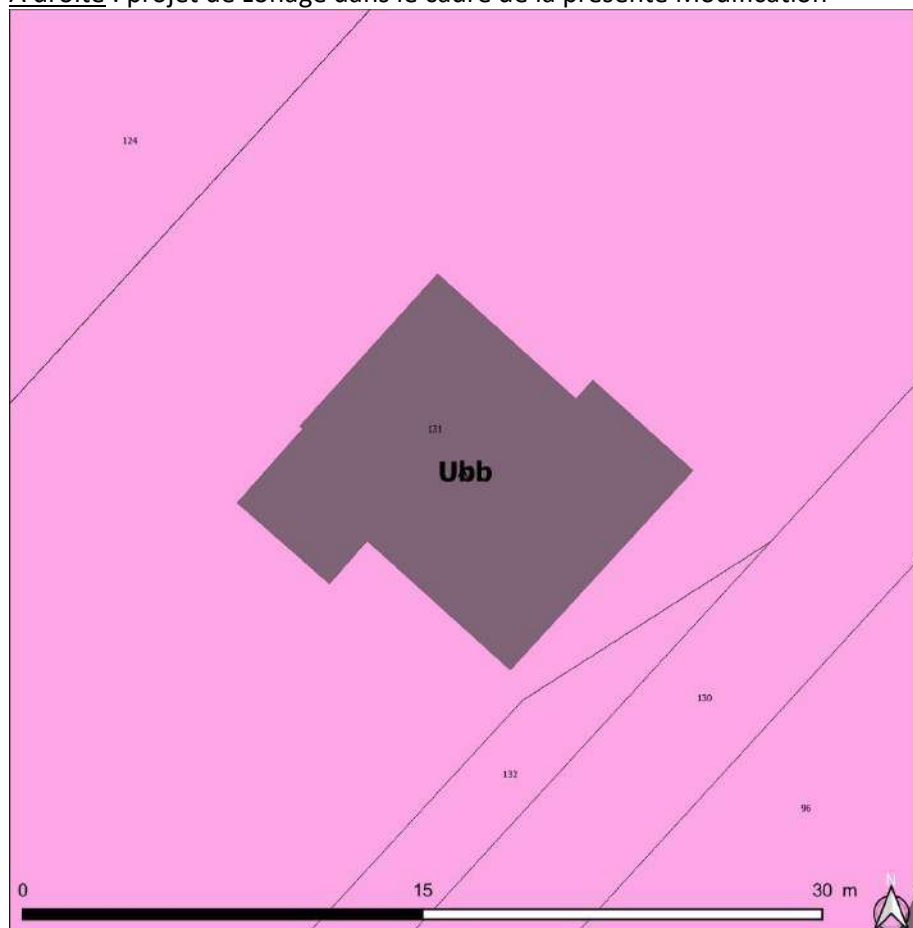


2.1.2.5 Patrimoine

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
12	Intégration d'un bâtiment dans l'inventaire des éléments patrimoniaux Rue de Beau Soleil	Zonage	Le Longeron	Le bâtiment est situé au 2 Rue de Beau Soleil, sur la parcelle cadastrale AI131, au Sud-Est du Longeron et au Nord de l'OAP Le Coteau des Prairies. Il s'agit d'une maison référencée comme élément patrimonial dans l'OAP Le Coteau des Prairies (parcelle non-incluse dans le périmètre de l'OAP). Cependant, au règlement graphique du PLU, le bâti n'est pas protégé. Le bâtiment est intégré dans l'inventaire des éléments patrimoniaux protégés par le PLU.	Incidence positive : renforcement de la protection du patrimoine local.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

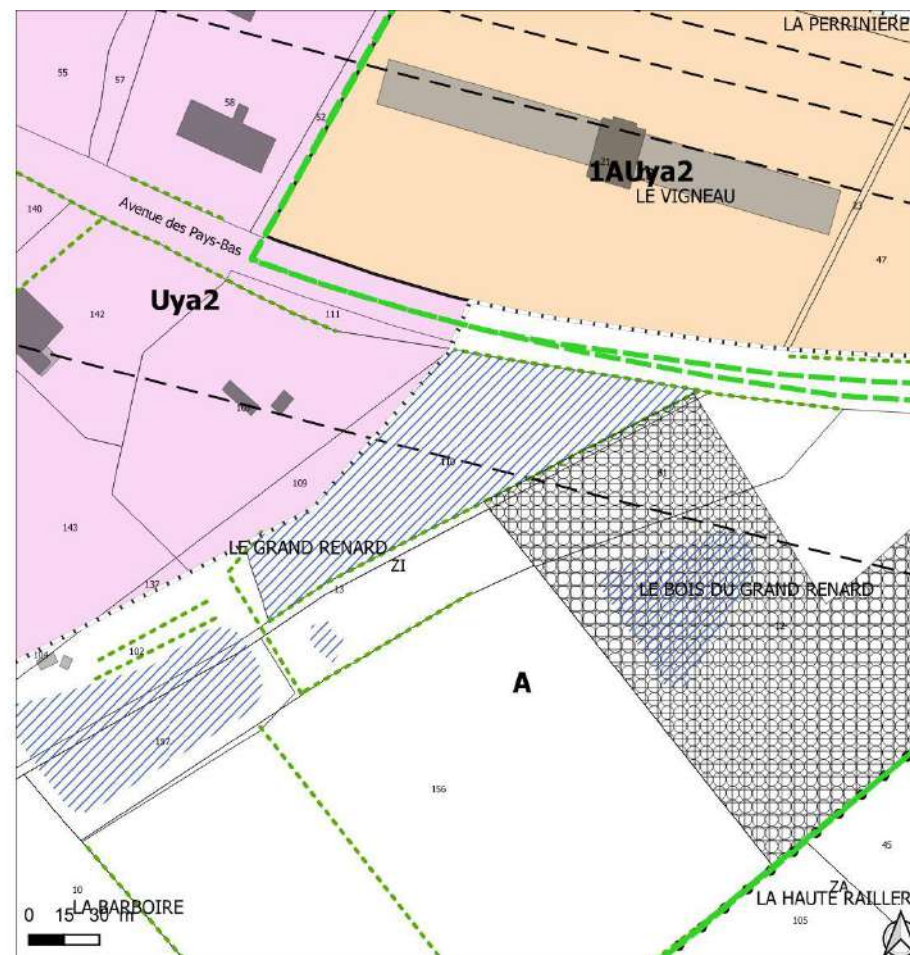
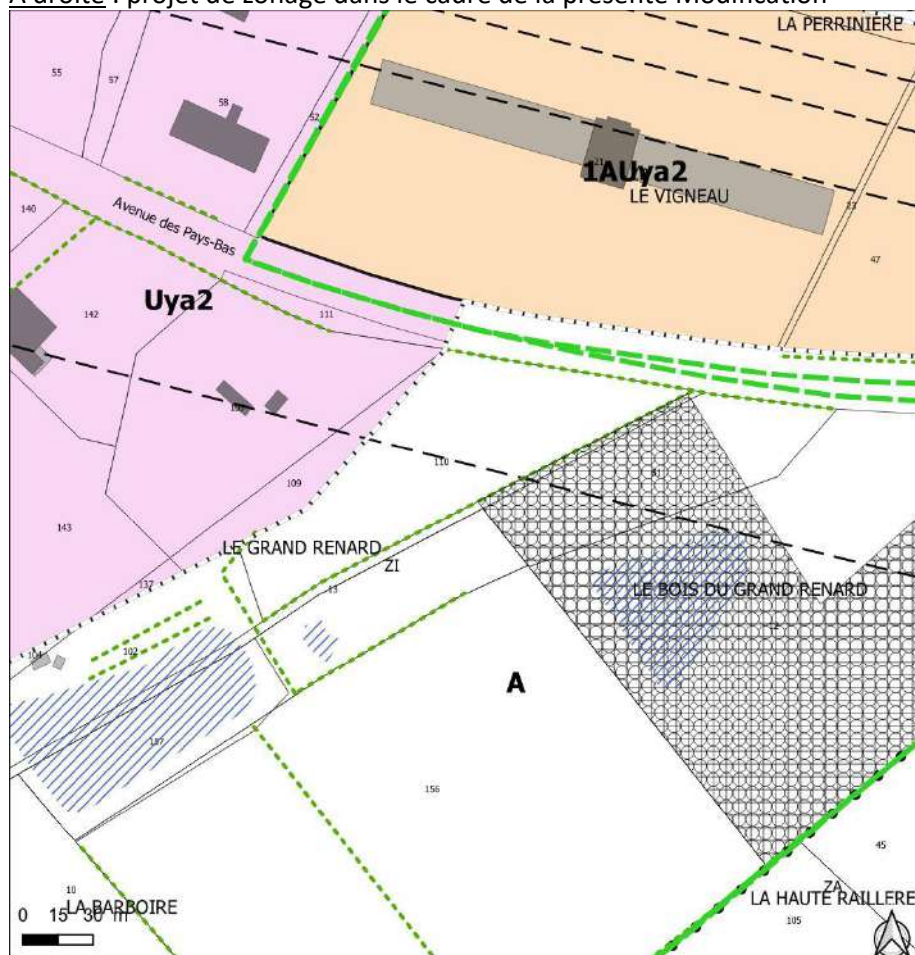


2.1.2.6 Zones humides

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
13	Intégration d'une nouvelle zone dans l'inventaire des zones humides Secteur Val de Moine	Zonage	Saint-Germain-sur-Moine	Le secteur visé est la parcelle ZI110, située au Sud du Parc d'activités du Val de Moine. La Société AJS a réalisé des mesures compensatoires suite à l'altération d'une zone humide sur son site. Or, la zone humide créée en zone agricole n'est actuellement pas identifiée au PLU. Cette zone humide est intégrée dans l'inventaire présent au zonage du PLU.	Incidence positive sur l'environnement, avec l'ajout d'une protection au zonage pour la zone humide créée dans le cadre des mesures compensatoires par la société AJS.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



2.1.3. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

2.1.3.1 Philosophie

Le PLU de Sèvremoine, approuvé en 2019, fixe les critères cumulatifs d'identification de bâtiments au titre du changement de destination :

- 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.

Dans le cadre des évolutions envisagées, 10 bâtiments complémentaires ont été identifiés. Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs prévus dans le PLU en vigueur.

En complément de l'ajout de bâtiments, il est envisagé :

- Au niveau du règlement écrit (Pièce 5.1 du PLU) :
 - Intégration d'un élément complémentaire dans les Dispositions générales, dans la section relative aux changements de destination, afin de préciser que les changements de destination ne doivent porter que vers les sous-destination « logement » ou « Autres hébergements touristiques » ; complémentairement, ajustement de la définition de la destination « Hébergement hôtelier et touristique » au niveau du Lexique afin de bien distinguer les catégories « Hôtel / hébergement hôtelier » et « Autres hébergements touristiques » ;
 - Ajustement marginal des critères d'identification des bâtiments : au lieu de « raccordement possible à l'eau potable et l'électricité », il s'agit de dissocier les deux éléments en précisant « raccordement possible à l'électricité, étude à mener concernant l'eau potable ».
- Au niveau des fiches « changements de destination » (Pièce 5.2 du PLU) :
 - Une identification précise des numéros de parcelles des bâtiments concernés sur les fiches (existantes et nouvelles), pour confirmer quels sont les bâtiments véritablement autorisés à changer de destination ;

- Une mise à jour de toutes les fiches : retirer la notion de bâtiment « raccordable à l'eau potable » et mettre « étude à mener ; dans tous les cas, se référer à l'article 8.1.1 - *Eau potable* du règlement écrit de la zone concernée » (étant donné que le raccordement à l'eau potable pourrait se faire par un forage privé ou un puits existant, selon les cas de figure).

2.1.3.2 Nouveaux bâtiments identifiés

Approche globale concernant les incidences sur l'environnement :

Avant de présenter les nouveaux bâtiments concernés, une évaluation globale des incidences sur l'environnement peut être formulée. Elle est valable pour tous les bâtiments.

De manière globale, les incidences sur l'environnement sont clairement limitées par :

- **Les règles applicables pour l'identification de bâtiments au titre du changement de destination** : le caractère patrimonial est pris en compte, tout comme les enjeux agricoles (pas de possibilité d'identifier un bâtiment isolé ou un bâtiment localisé à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole) ;
- **Les règles applicables en zone A (zone agricole) pour les habitations existantes** (cette sous-destination étant une des deux sous-destinations envisageables pour les bâtiments identifiés, du fait de l'évolution du règlement écrit portée par ailleurs) : à cet égard, l'inscription dans l'inventaire permettra la mobilisation des bâtiments concernés, avec un impact positif sur le volet patrimonial et paysager (éviter les friches, favoriser la reprise du patrimoine), sachant que les possibilités d'annexes et extensions sont clairement encadrées (pas de modification du règlement écrit à ce niveau). En outre, l'autre possibilité d'évolution pour ces bâtiments, à savoir une sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », ne bénéficie pas de règles de création d'annexe ou d'extension, ce qui limite là aussi les impacts paysagers potentiels.

Complémentairement, il convient de souligner qu'aucun de ces nouveaux bâtiments identifiés ne se trouvent dans un périmètre de protection de captage d'eau potable du Longeron. En effet, un seul nouveau bâtiment est identifié sur la commune déléguée du Longeron (lieu-dit La Macharlière), à plus de 2.6 km de la limite extérieure du Périmètre de Protection Eloigné (PPE) de ce captage.

En outre, il convient de rappeler que les nouveaux bâtiments se trouvent à proximité immédiate d'habitations existantes : de ce point de vue, leur identification ne constituera pas de potentiel point noir pour les continuités écologiques ou pour la préservation des cœurs de biodiversité. C'est d'autant plus vrai que sur le territoire :

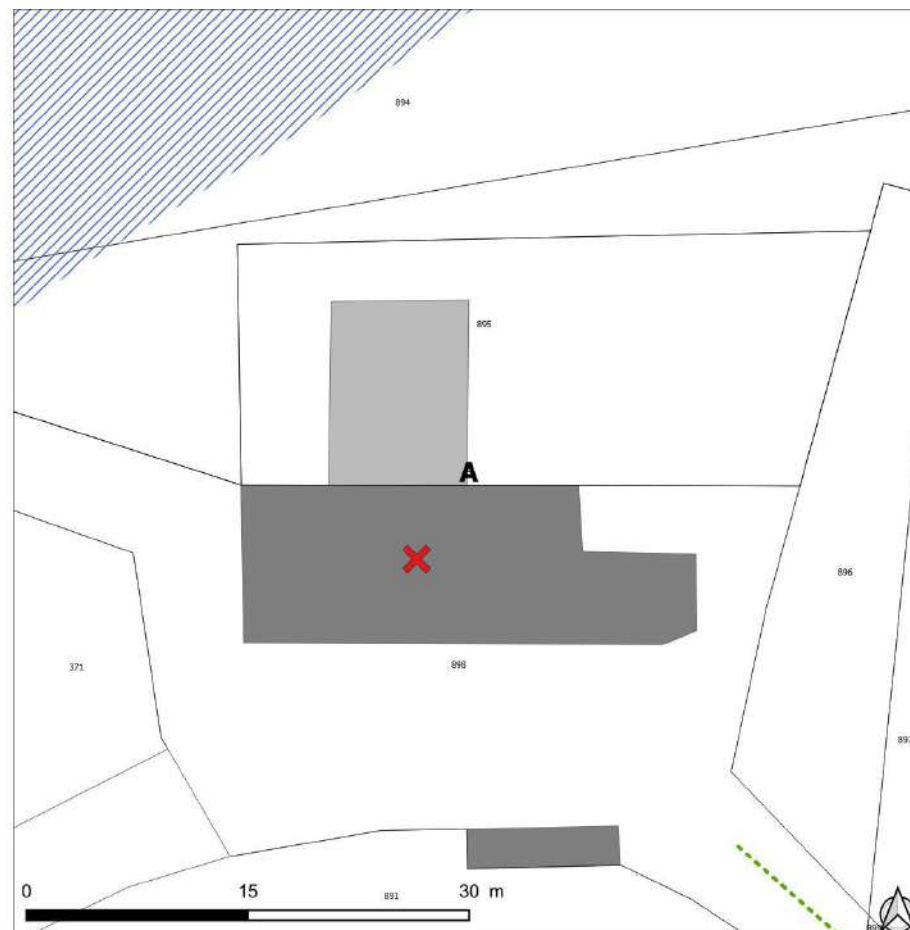
- Les cœurs de biodiversité majeurs ont été classés en zone naturelle N ; or, aucun des nouveaux bâtiments identifiés ne se trouve en zone N ;
- L'armature des continuités écologiques s'appuie sur les haies (par ailleurs protégées au PLU) et sur les cours d'eau (le règlement imposant une distance minimale d'éloignement pour de nouvelles constructions), éléments qui ne sont pas remis en question dans le cadre de l'identification de bâtiments au titre du changement de destination.

2.1.3.2 Nouveaux Bâtiments

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
14	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit La Macharlière	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Le Longeron	Le bâtiment est situé sur la parcelle B898, au lieu-dit La Macharlière, localisé au Nord du Longeron. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.



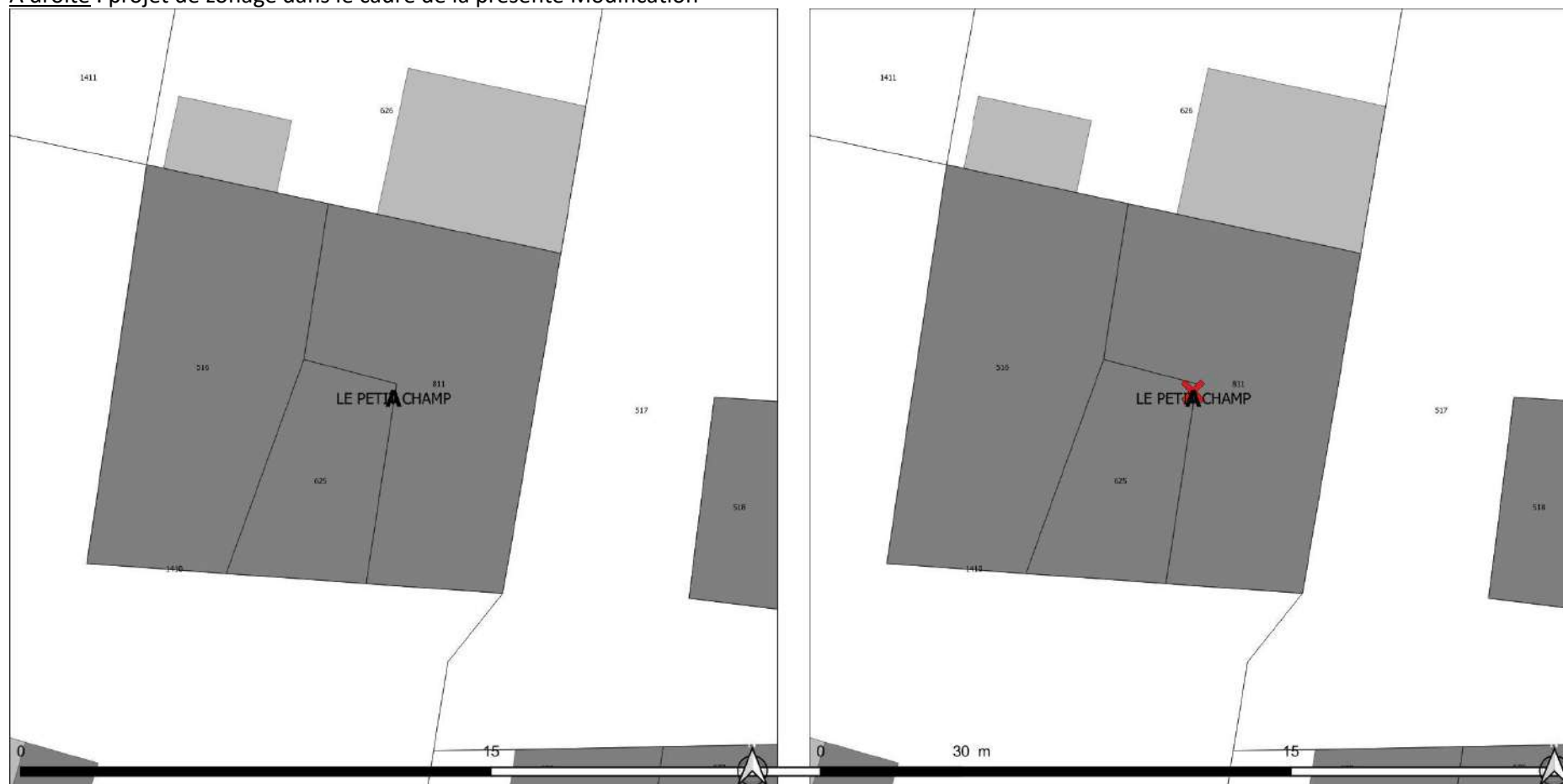
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
16	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit L'Anjouerie	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Roussay	Le bâtiment est situé à cheval sur les parcelles B625 et B811, au lieu-dit L'Anjouerie, dans un regroupement de plusieurs maisons d'habitations et d'anciens bâtiments agricoles, au Sud du bourg de Roussay. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

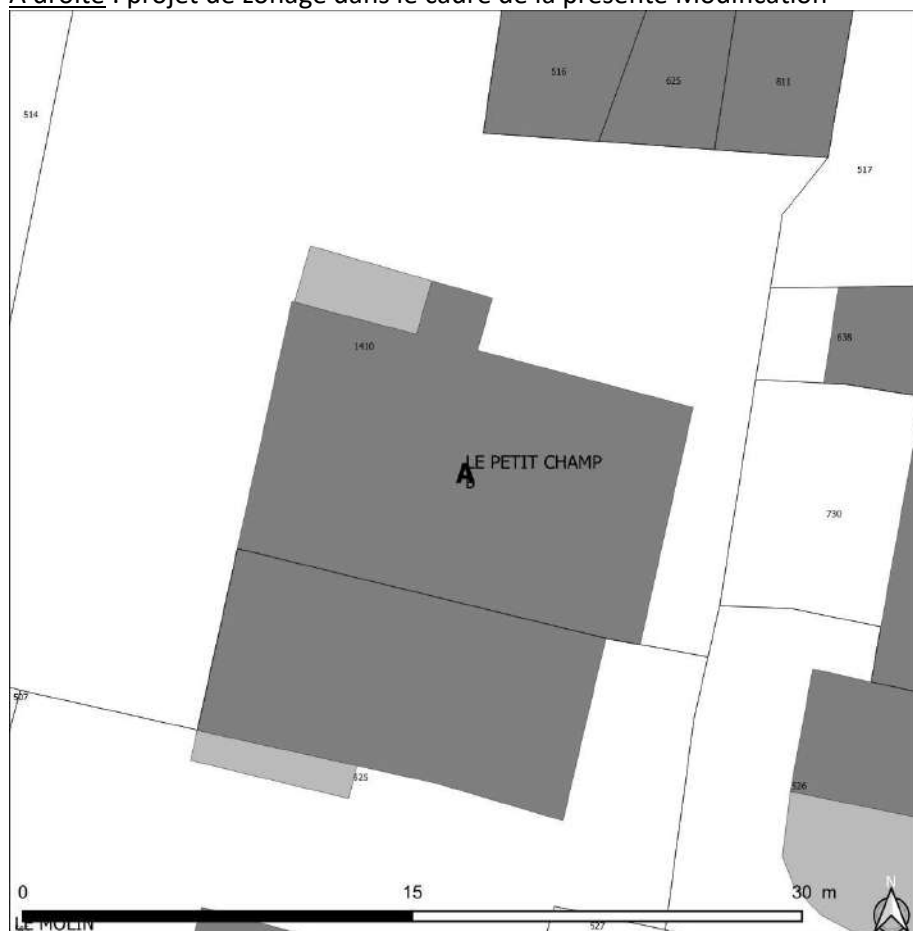
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
17	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit L'Anjouerie	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Roussay	Le bâtiment est situé sur la parcelle B1410, au lieu-dit L'Anjouerie, dans un regroupement de plusieurs maisons d'habitations et d'anciens bâtiments agricoles, au Sud du bourg de Roussay. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
18	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit La Rivetterie	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Saint-Germain-sur-Moine	Le bâtiment est situé à cheval sur les parcelles D669 et D670, au lieu-dit La Rivetterie, au Sud-Est du bourg de Saint-Germain-sur-Moine (une maison d'habitation est présente sur la partie Est de la parcelle D670). Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
19 et 20	Identification plus précise d'un bâtiment Lieu-Dit La Chignardière Mise en place d'une nouvelle fiche « changement de destination » Lieu-Dit La Chignardière	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Saint-Germain-sur-Moine	Au lieu-dit La Chignardière, au Sud-Est du bourg de Saint-Germain-sur-Moine, deux évolutions sont envisagées. En effet, on note une incohérence entre les informations de la fiche établie dans le cadre du PLU approuvé en 2019 et le règlement graphique, du fait de la présence de 2 bâtiments accolés : le règlement graphique identifie le bâtiment situé côté Nord, tandis que la fiche présente des photos correspondant au bâtiment localisé côté Sud. Il s'agit ainsi : - Sur le plan de zonage : d'identifier le bâtiment localisé côté Sud, en lien avec les photos de la fiche existante (objet n°19 - erreur matérielle) ; - Dans l'inventaire des bâtiments (Pièce 5.2 du PLU approuvé en 2019) : d'actualiser la fiche existante (carte et description du bâtiment Sud localisé sur la parcelle ZE97) (objet n°19 - erreur matérielle) et de créer une nouvelle fiche pour le bâtiment Nord (localisé sur la parcelle ZE105) puisqu'il répond bien aux critères cumulatifs (objet n°20).	Erreur matérielle : absence d'incidence.

SAINT-GERMAIN-SUR-MOINE (5)

LOCALISATION (lieu-dit)
LA CHIGNARDIERE

DONNEES GENERALES
Emprise au sol du bâtiment identifié : 866 m²

ACTIVITES AGRICOLES
Absence d'exploitation dans un périmètre > 100 m
Bâtiment non isolé en campagne

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment : Bâtiment en pierres et très partiellement en parpaing, toiture en tuiles et partiellement en fibrociment

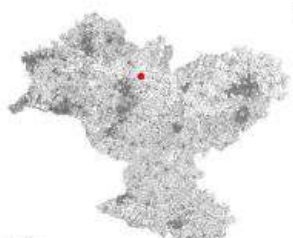
Etat du bâtiment : Bon état des murs porteurs et de la toiture

Desserte : Niveau de sécurité satisfaisant

Eau potable : Raccordement possible

Eaux usées : Réalisation possible d'un assainissement autonome

Electricité : Raccordement possible





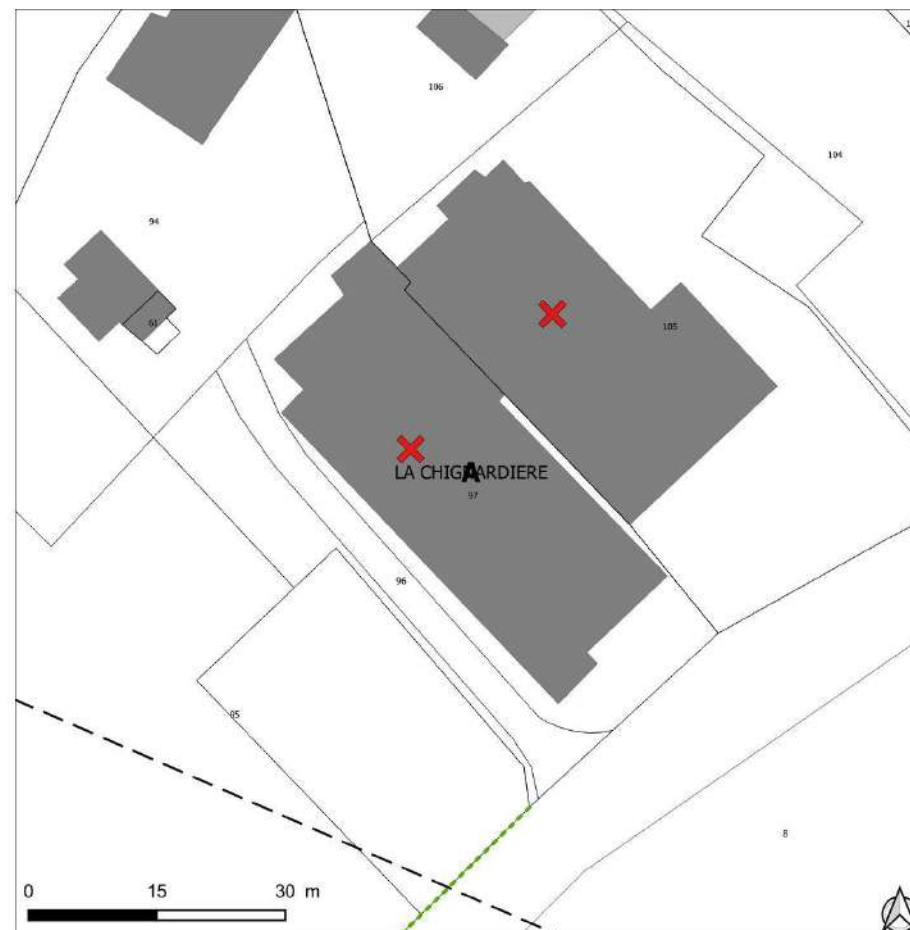
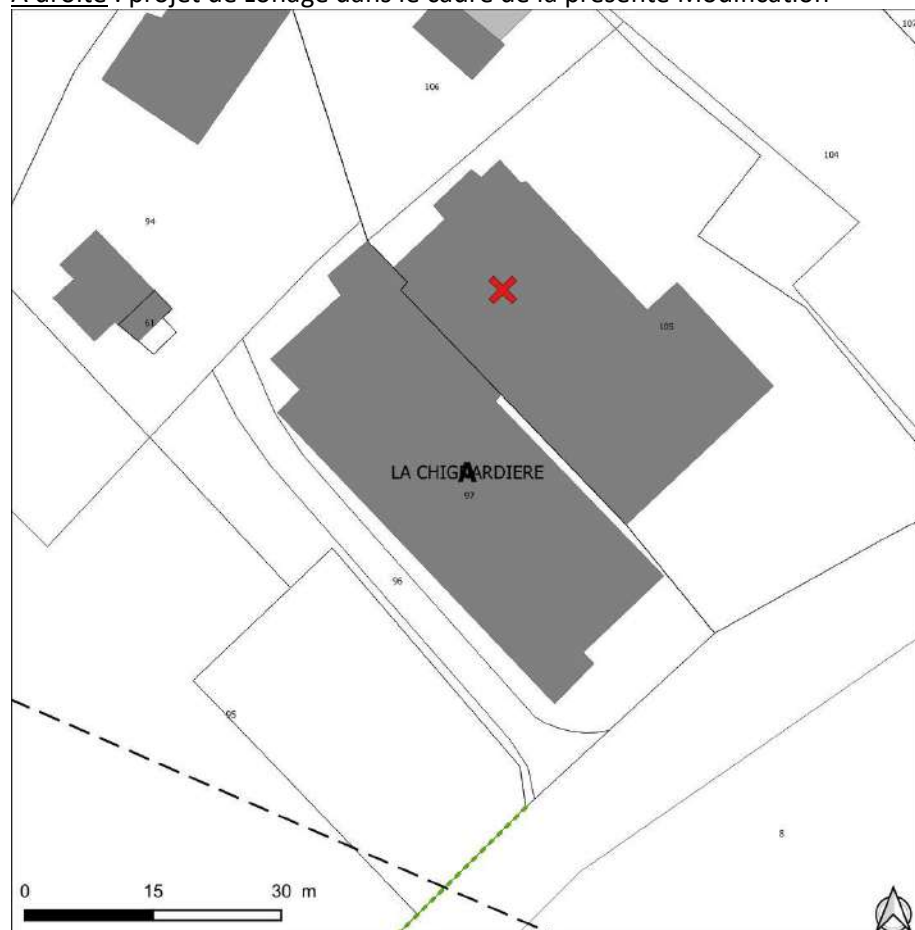



Ci-dessus : le bâtiment côté Nord

Ci-contre : la fiche du PLU approuvé en 2019, identifiant le bâtiment côté Nord (carte, description), mais avec des photos du bâtiment côté Sud.

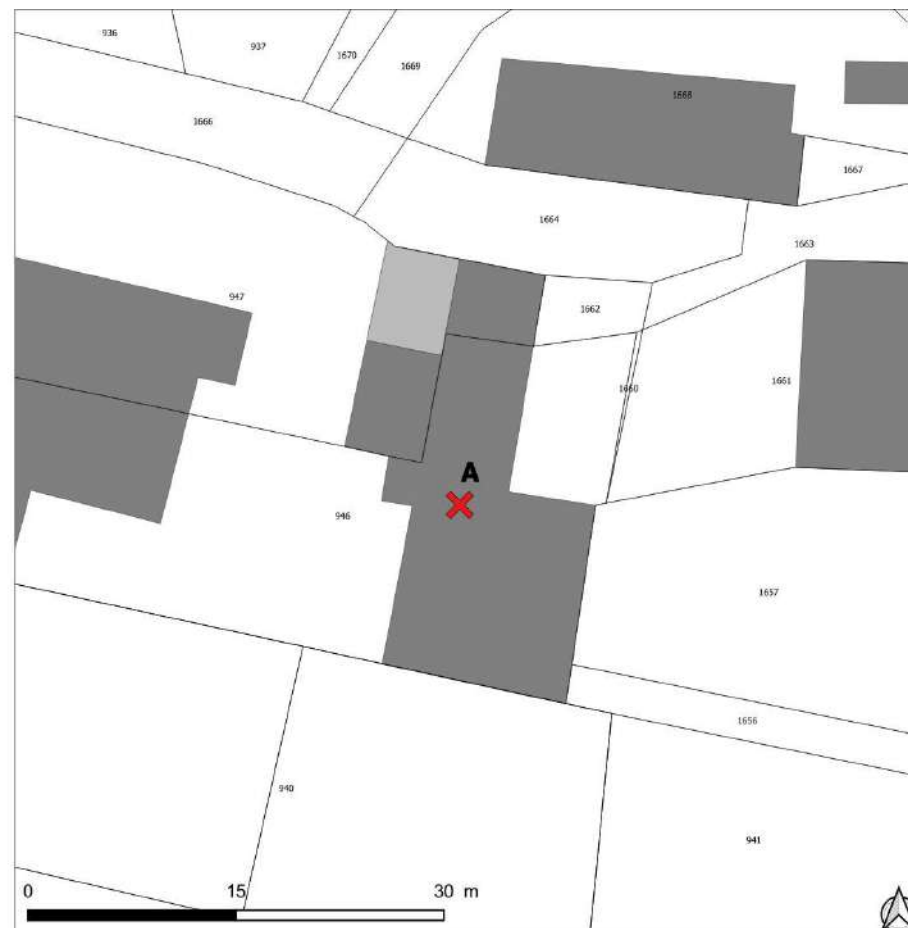
A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
22	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit La Bretonnière	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Tillières	Le bâtiment est situé sur les parcelles 0C946 et 0C947, dans un secteur situé à l'Ouest du bourg de Tillières. L'activité agricole a cessé en 2017. On note la présence de plusieurs maisons d'habitation et d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
23	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit La Chignardière	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Tillières	Le bâtiment est situé, sur la parcelle D1541, dans un secteur situé à l'Ouest de la commune déléguée de Tillières. On note la présence de plusieurs maisons d'habitation et d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

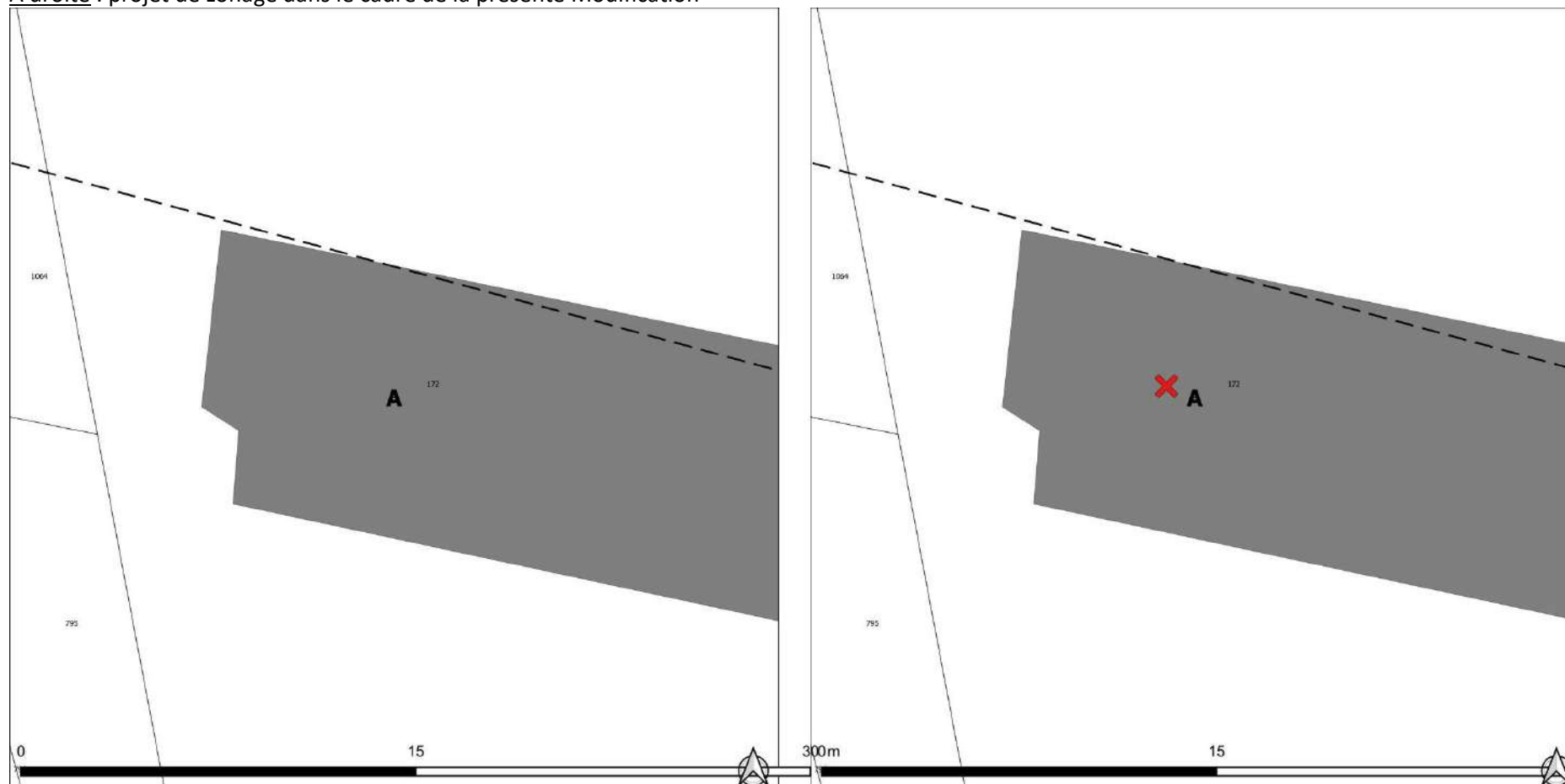


Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
24	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit Le Pontonnet	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Tillières	On note la présence d'un bâtiment localisé dans le prolongement de plusieurs maisons d'habitation, sur la parcelle B172, dans un secteur situé à l'Est de Tillières. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) à identifier dans l'inventaire , sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

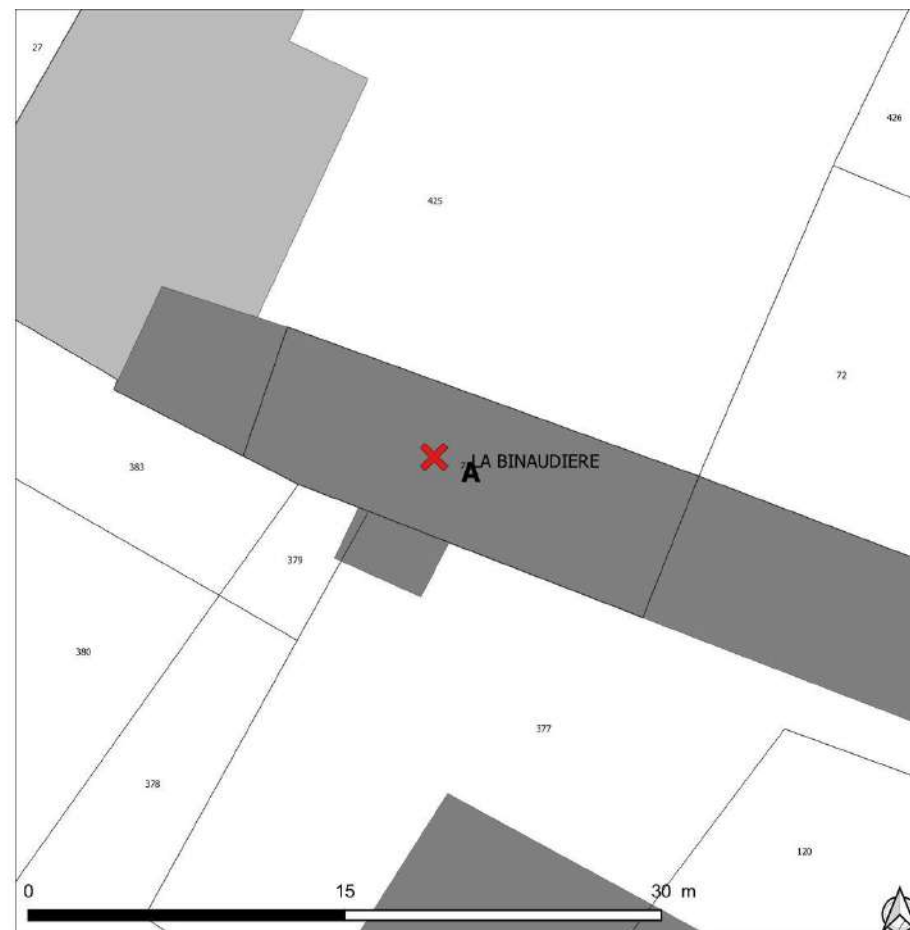
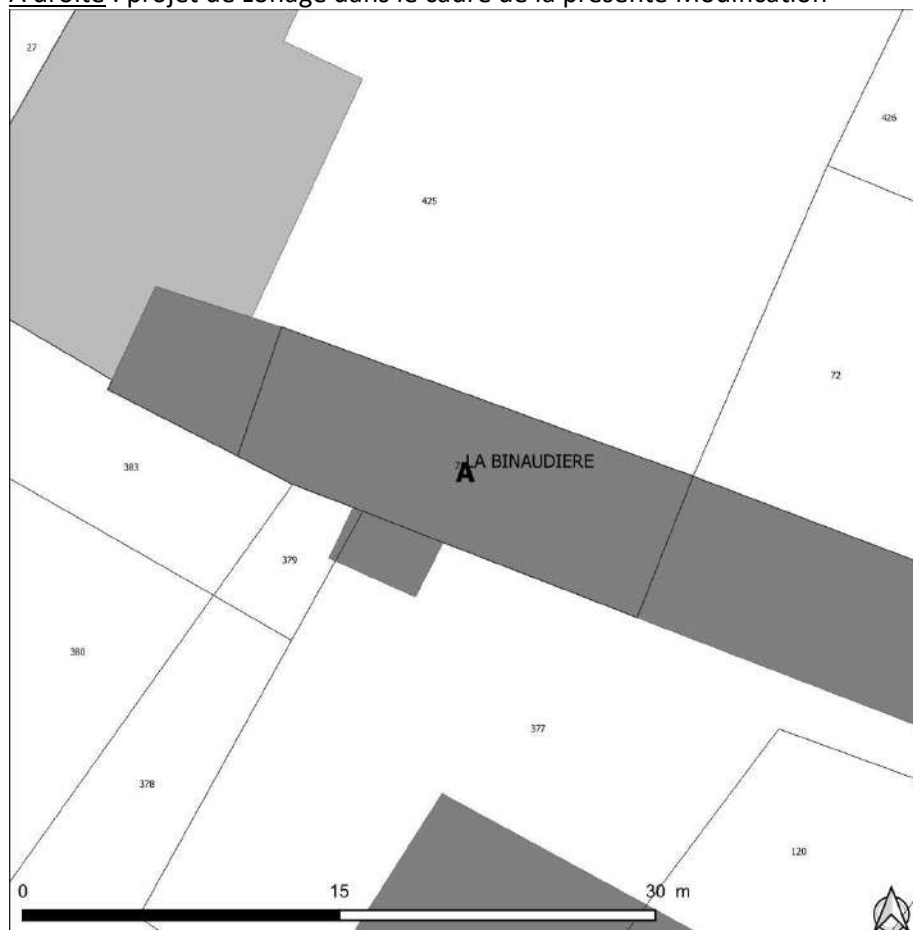


Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
25	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit La Binaudière	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Saint-Macaire-en-Mauges	Le bâtiment se situe à l'ouest de Saint-Macaire-en-Mauges, à proximité du bourg et de la D63. On note la présence de plusieurs maisons d'habitations et d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) sur la parcelle WO71 à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

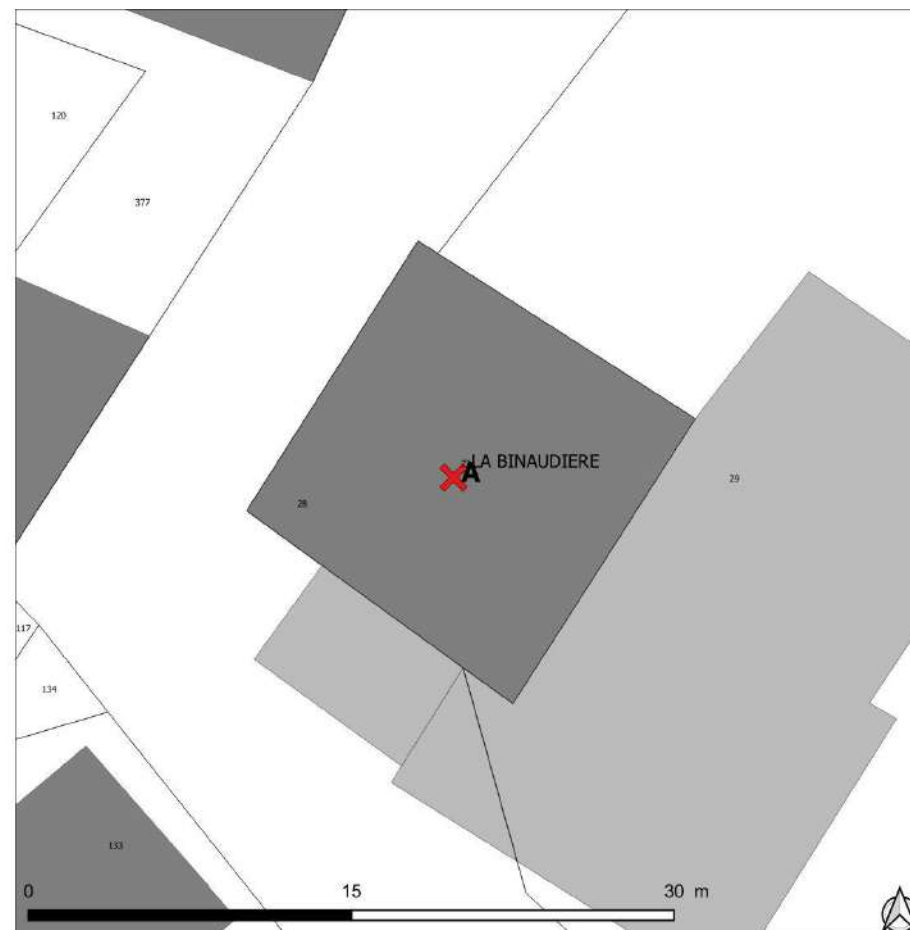
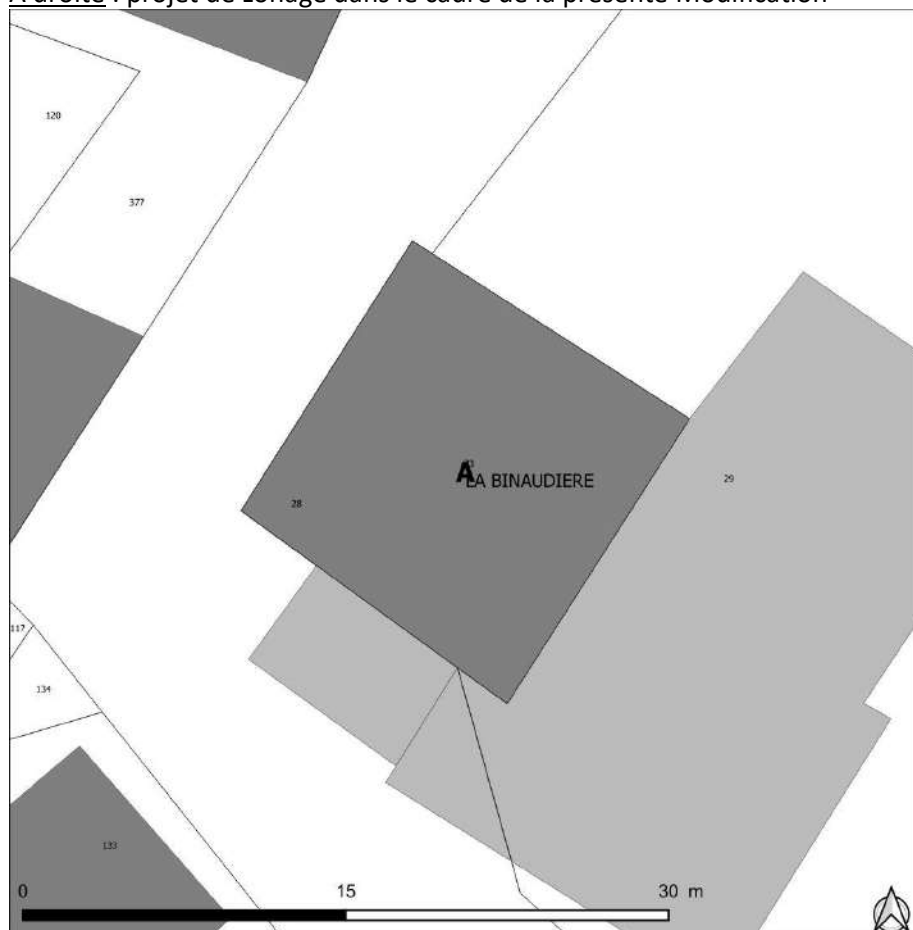


Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
26	Inscription d'un bâtiment dans l'inventaire des changements de destination Lieu-Dit La Binaudière	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Saint-Macaire-en-Mauges	Le bâtiment se situe à l'ouest de Saint-Macaire-en-Mauges, à proximité du bourg et de la D63. On note la présence de plusieurs maisons d'habitations et d'anciens bâtiments agricoles Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole (grange) sur la parcelle WO73 à identifier dans l'inventaire, sachant qu'il répond aux différents critères édictés par le PLU. L'objectif est d'inscrire le bâtiment dans l'inventaire des changements de destination.	Cf. approche globale en introduction de section.



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



2.1.3.3 Ajustement de la fiche

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
15	Actualisation d'une fiche de changement de destination Lieu-Dit Le Bois Buteau	Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Montfaucon-Montigné	Il s'agit d'un bâtiment situé sur la parcelle B1081, au lieu-dit Le Bois Buteau, dans un secteur situé à l'Est du Bourg de Montfaucon-Montigné. La fiche de synthèse indique une toiture en tuiles, alors que ce bâtiment est doté d'une toiture en fibrociment (cf. ci-dessous). L'objectif est d'actualiser la fiche du changement de destination concernant la description de la toiture de ce bâtiment.	Absence d'incidence notable sur l'environnement, le bâtiment étant déjà identifié au titre du changement de destination.

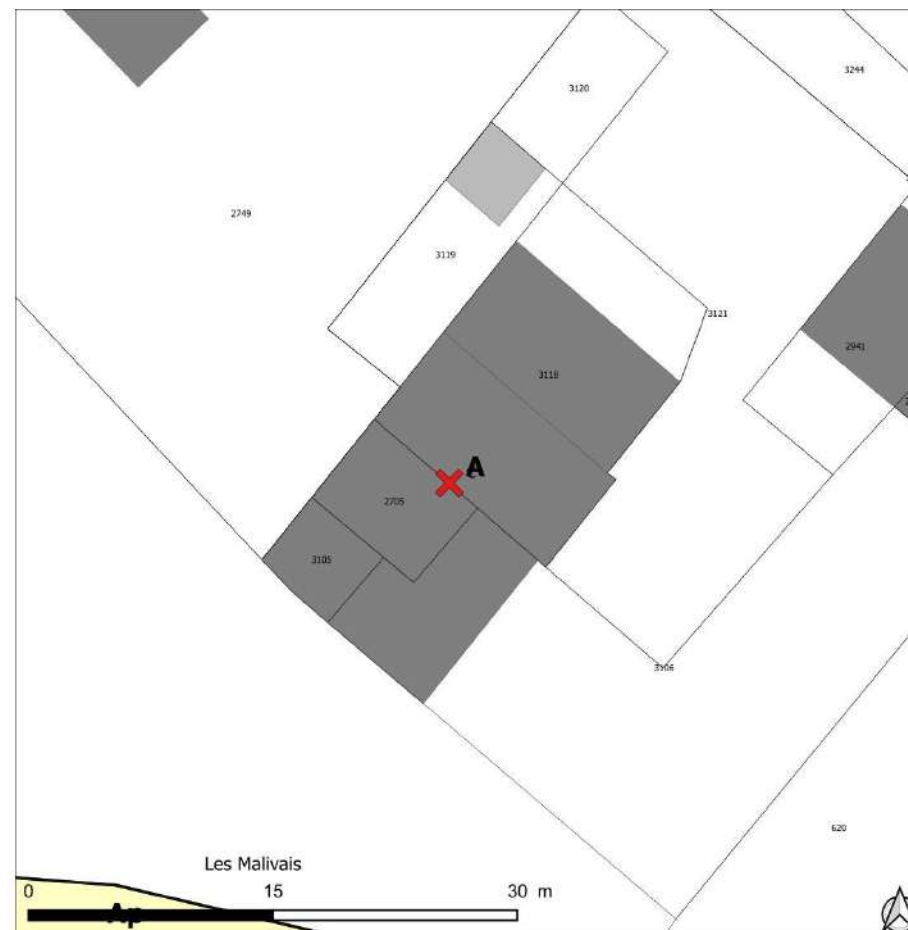
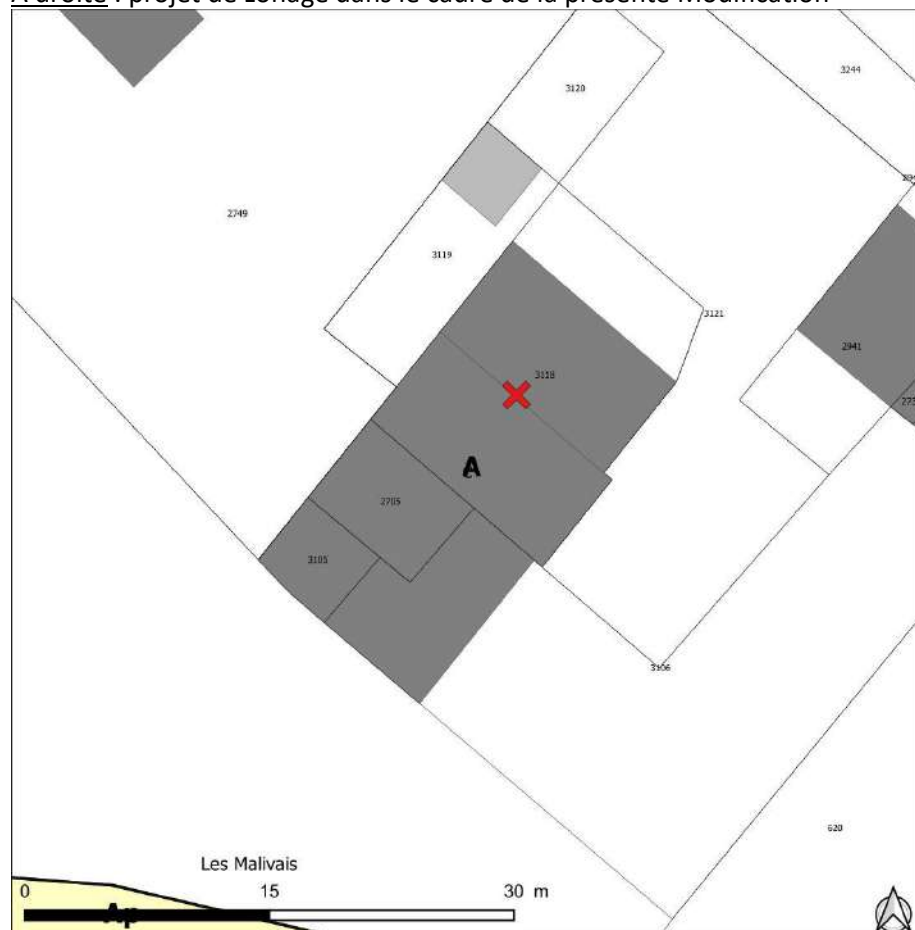


2.1.3.4 Erreurs matérielles

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
21	Identification plus précise d'un bâtiment Lieu-Dit La Marzelle	Zonage & Inventaire des changements de destination (pièce 5.2)	Saint-Crespin-sur-Moine	Le bâtiment concerné est situé à l'Est de Saint-Crespin-sur-Moine, sur les parcelles C2705, C3105, C3106, et C3118. On note une incohérence entre le zonage (étoile centrée sur la partie Nord de l'ensemble bâti) et les informations de la fiche établie (superficie englobant l'ensemble bâti). Il convient de repositionner l'étoile au centre de l'ensemble bâti concerné pour une question de meilleure lisibilité, afin de confirmer que l'ensemble bâti est concerné (sur la fiche de la pièce 5.2 comme sur le zonage)	Erreur matérielle : absence d'incidence.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



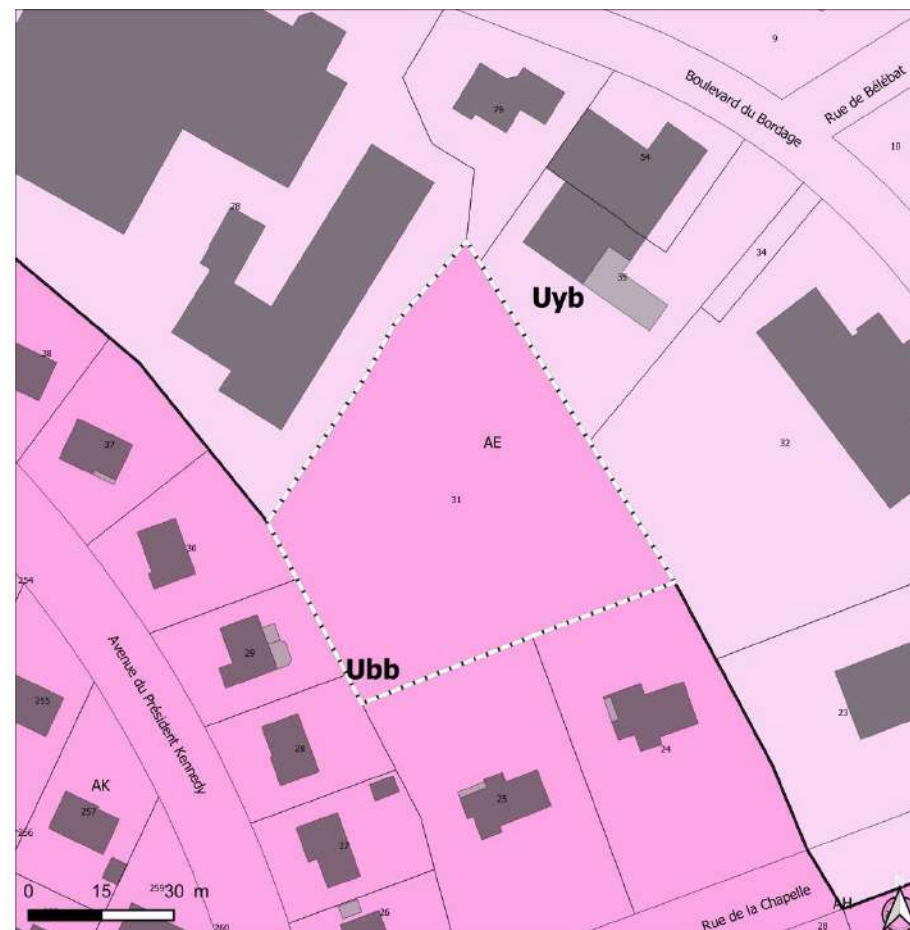
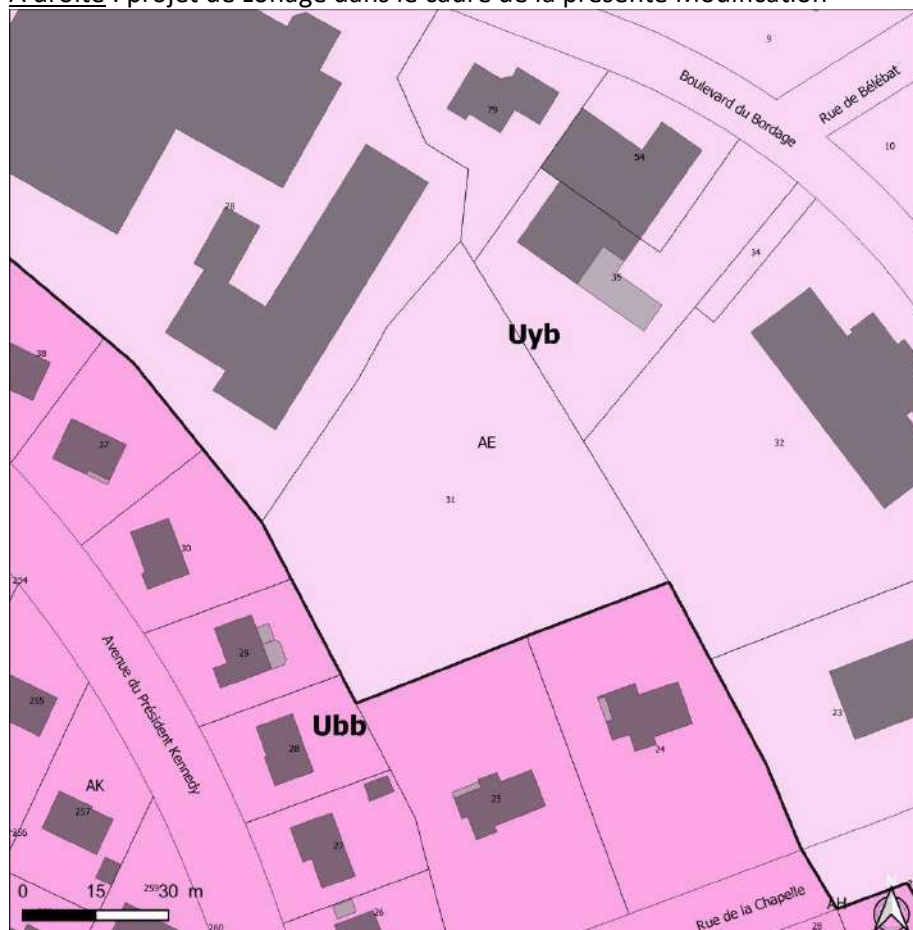
2.1.4. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU ZONAGE & AUX OAP

2.1.4.1 Le Bordage : ajustement du zonage & création d'OAP

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
27	Classement d'un secteur en zone Ubb + Mise en place d'une OAP « <i>habitat</i> » pour permettre la création de nouveaux logements et veiller à leur bonne intégration vis-à-vis des activités voisines (ZA du Bordage) Secteur du Bordage	Zonage & OAP	Le Longeron	Il s'agit d'un secteur de 4200 m², actuellement enherbé et sans usage, situé au Nord-Est du bourg du Longeron, au Sud de la Zone d'Activités du Bordage. Ce secteur correspond à la parcelle AE31. L'enjeu est de permettre la création de nouveaux logements tout en veillant à la bonne intégration de ces derniers vis-à-vis des activités voisines. Il s'agit ainsi de classer ce secteur en zone Ubb (<i>zone urbaine périphérique correspondant aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou, Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, et Tillières</i>). Ce nouveau zonage Ubb est accompagné par la mise en place d'une OAP « <i>habitat</i> » avec : - 8 logements minimum (densité de 20 logements/ha) ; - La nécessité d'organiser l'interface entre l'habitat et les activités, notamment sur le plan paysager ; - L'interdiction d'une desserte depuis l'intérieur de la ZA (côté Nord) et l'identification d'un principe de desserte.	L'enjeu majeur porte sur la gestion de l'interface entre la ZA du Bordage et cette future zone d'habitat : - Au niveau des mobilités, la prise en compte des risques par l'interdiction d'accès au site depuis la ZA du Bordage ; - La prise en compte des risques et nuisances liés aux activités est traitée par le règlement écrit existant, puisque dans les zones Uy, seules les ICPE soumises à déclaration sont admises, sous réserve « <i>que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels</i> » ; - La limitation des impacts paysagers est portée par l'obligation de gestion de l'interface et le principe de continuité paysagère verte inscrits dans les OAP. Ces éléments permettent de considérer que les incidences sur l'environnement sont limitées.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

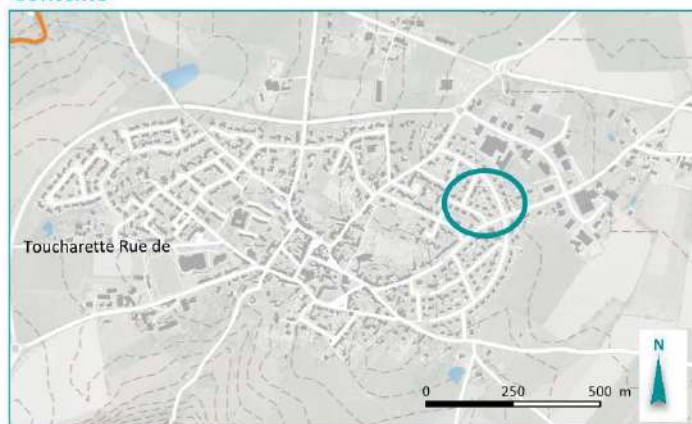


Projet d'OAP dans le cadre de la présente Modification (p.1/2)

Le Longeron

- OAP du Bordage

Contexte



Description du site

Ce site se trouve au nord-est du bourg du Longeron, entre un espace pavillonnaire et la ZA du Bordage.

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Veiller à une intégration qualitative vis-à-vis de la ZA du Bordage.

Orientations paysagères et urbaines

- Organisation de l'interface entre habitat et activités, notamment le sur plan paysager.

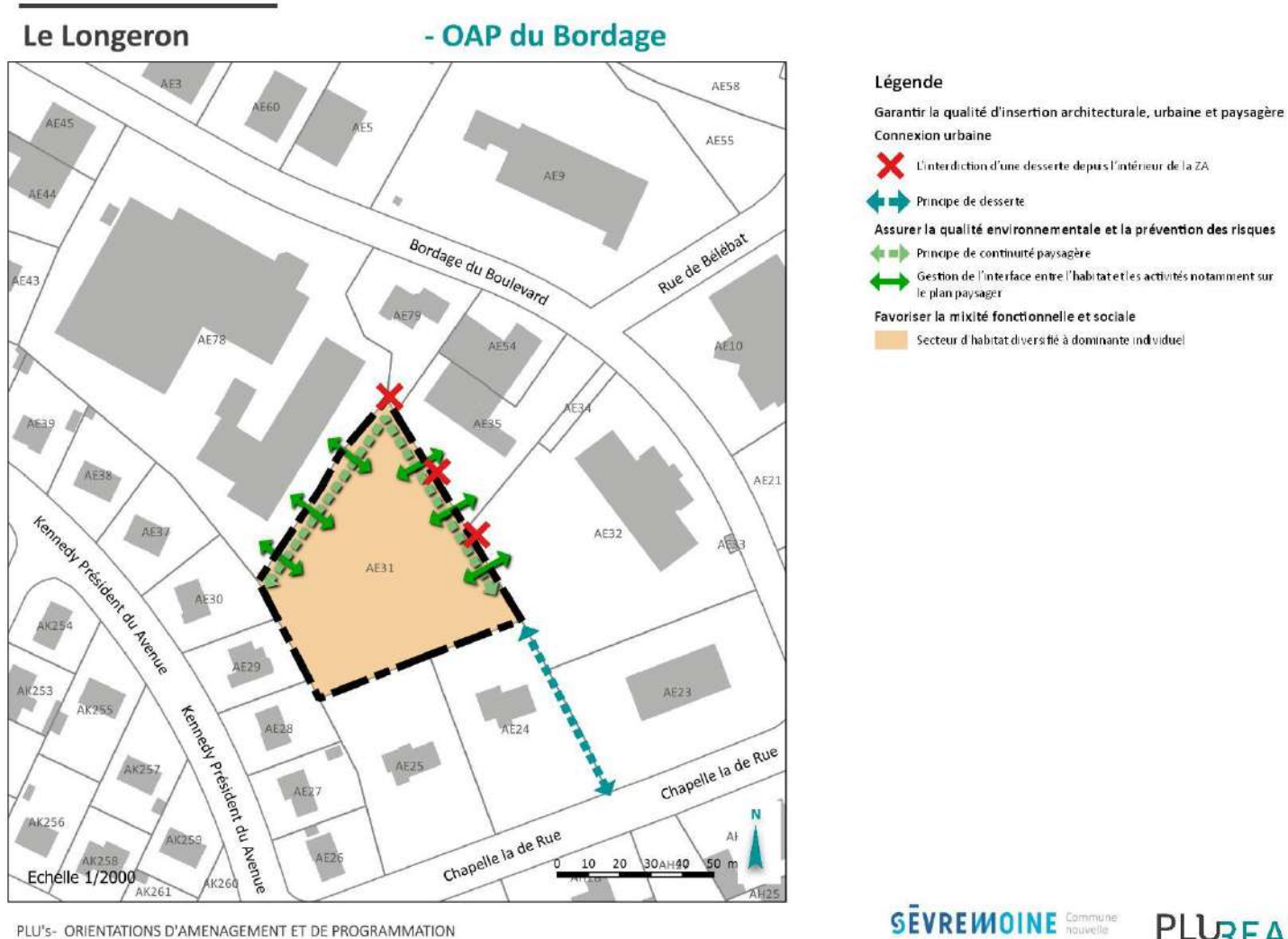
Desserte

- Interdiction de desserte par la ZA du Bordage.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements (lgt/ha)	Densité minimale
0,42	8	20

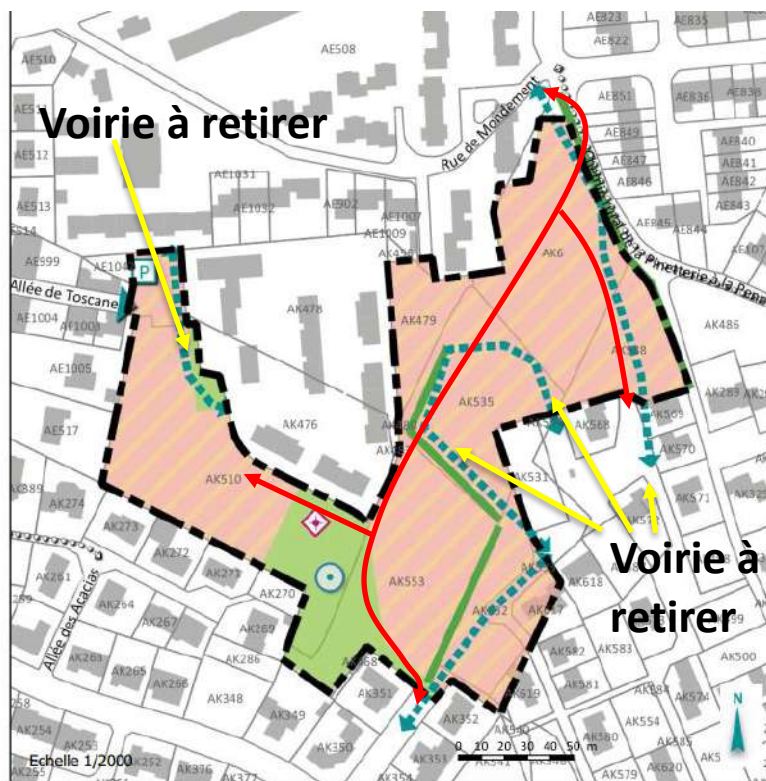
Projet d'OAP dans le cadre de la présente Modification (p.2/2)



2.1.4.2 Le secteur des Bruyères : ajustement d'OAP & erreur matérielle sur le zonage

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
28 (secteur des Bruyères)	Actualisation d'une OAP OAP Les Bruyères	OAP	Saint-Macaire-en-Mauges	Il s'agit d'un secteur actuellement enherbé et sans usage au cœur du tissu urbain, situé dans le Sud du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges. L'enjeu est d'actualiser l'OAP en vigueur suite à l'étude d'aménagement réalisée, et notamment l'analyse environnementale, avec : - La suppression de la voirie indiquée le plus à l'Ouest (la voirie ne se fera pas du fait de la création, dans ce secteur, de 9 logements pour les gendarmes rattachés à la gendarmerie existante « par l'intérieur ») ; - La mise en place d'un nouveau principe de circulation impliquant la suppression des autres principes de voiries, à l'exception de celle qui se trouve le plus au Sud-Est (à maintenir) ; - Le déplacement de l'espace vert au cœur du site (sur la parcelle AK 535) afin de le localiser au contact des haies à préserver.	Les évolutions envisagées ne portent pas atteinte aux principes de protection des haies et de conservation d'un espace vert au cœur du site. Les principes de voirie garantissent une meilleure continuité pour les circulations. Ces évolutions n'auront pas d'incidence significative sur l'environnement.
	Correction d'erreurs matérielles concernant des haies Les Bruyères	Zonage (erreur matérielle)		Suite à l'étude naturaliste réalisée en vue de la phase opérationnelle, il a été constaté que le zonage repère des haies mal positionnées ou qui n'auraient pas dû être identifiées du fait de leur très faible qualité. Il s'agit de corriger ces erreurs matérielles : les parties de haies inexistantes sont retirées. Par ailleurs, une haie de faible qualité est retirée (cf. page suivante) : cette haie avait été identifiée comme « haie basse rectangulaire sans arbre » dans l'inventaire des haies réalisé en 2017.	Les évolutions envisagées relèvent d'erreurs matérielles, et sont donc sans incidence.

Extrait de l'OAP en vigueur : évolutions envisagées pour les voies



Extrait du zonage & de la photo aérienne

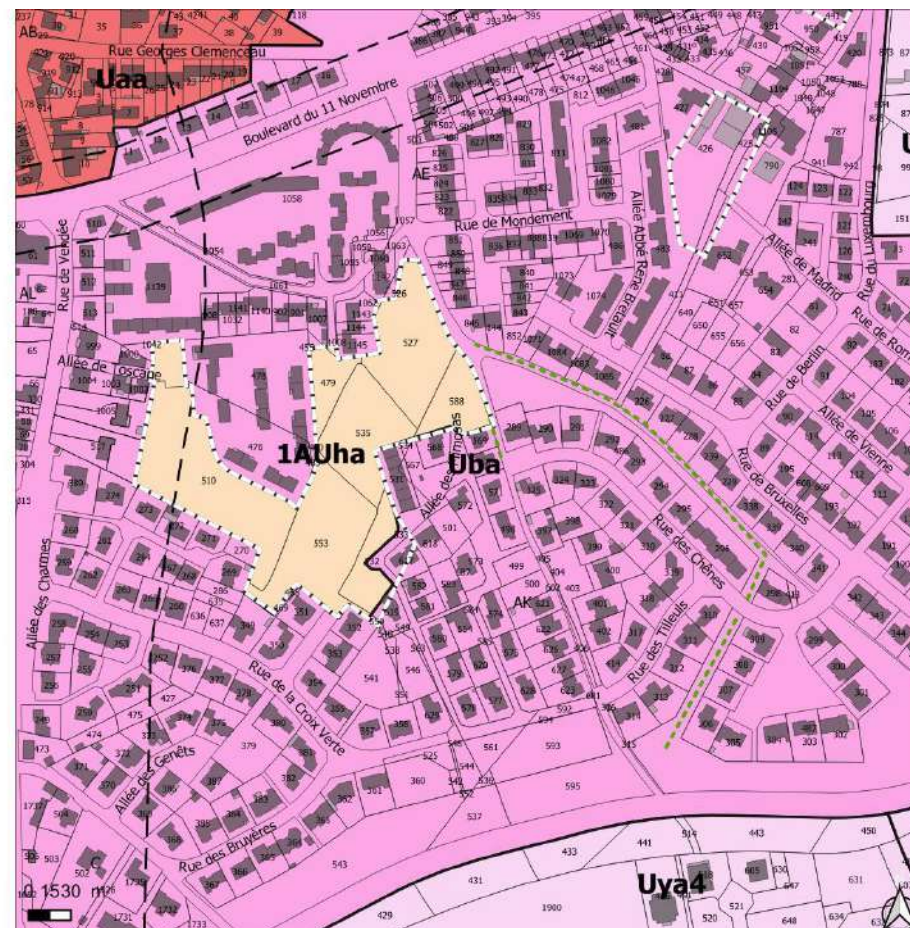
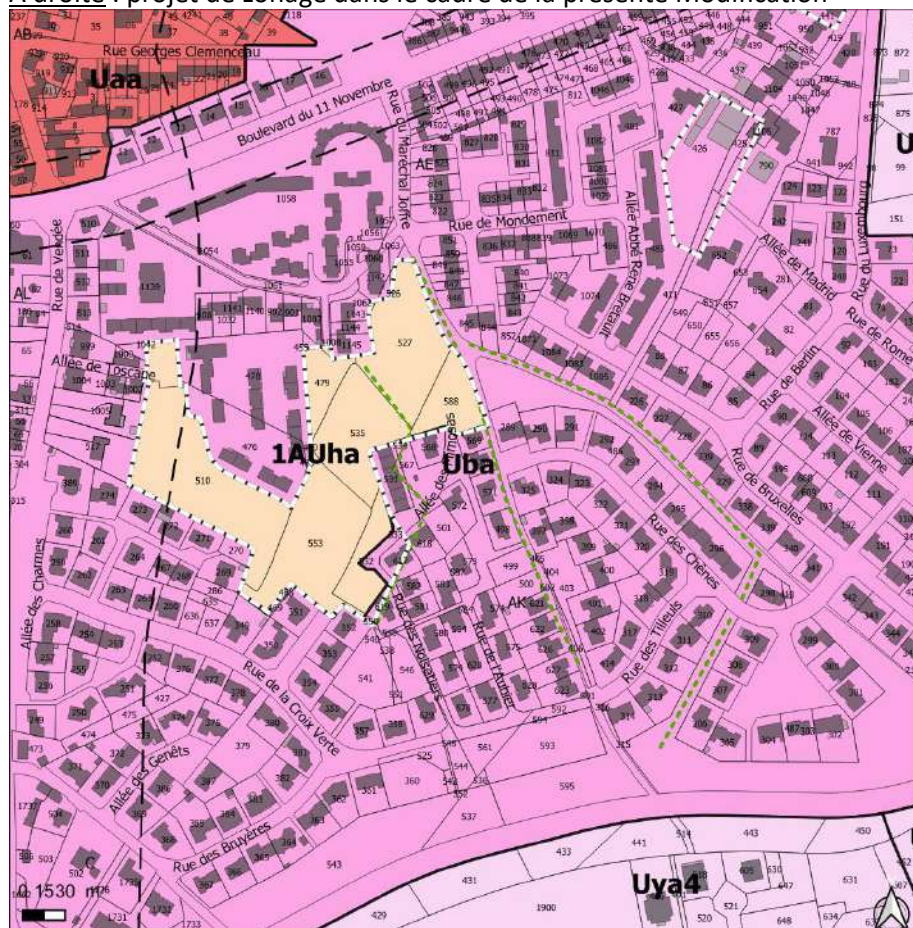
En rouge : parties de haies inexistantes à retirer

Dans l'ovale bleu foncé : haie de faible qualité à retirer



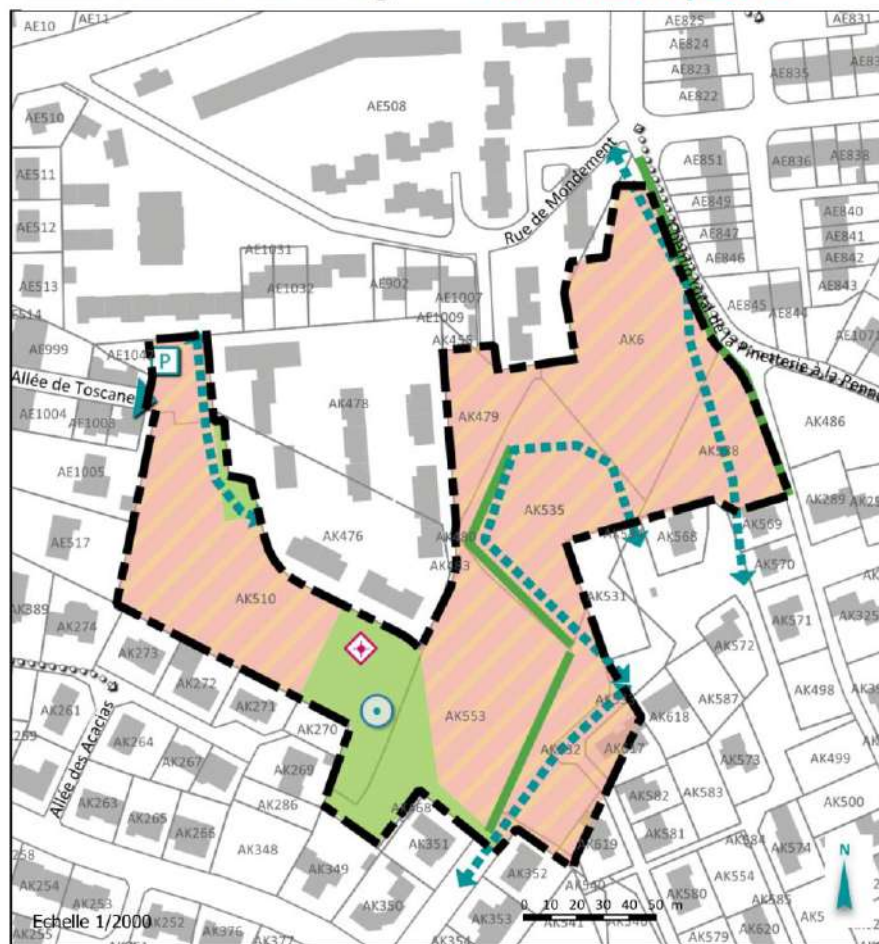
A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



OAP en vigueur

Saint-Macaire-en-Mauges - OAP Les Bruyères 2



PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

➔ Principe d'accès à traiter

↔ Principe de desserte

[P] Stationnement

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

⊙ Secteur potentiel de gestion des eaux de pluie

■ Haie à préserver

■ Espace végétalisé à préserver - créer

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

◆ Site d'activités plein air

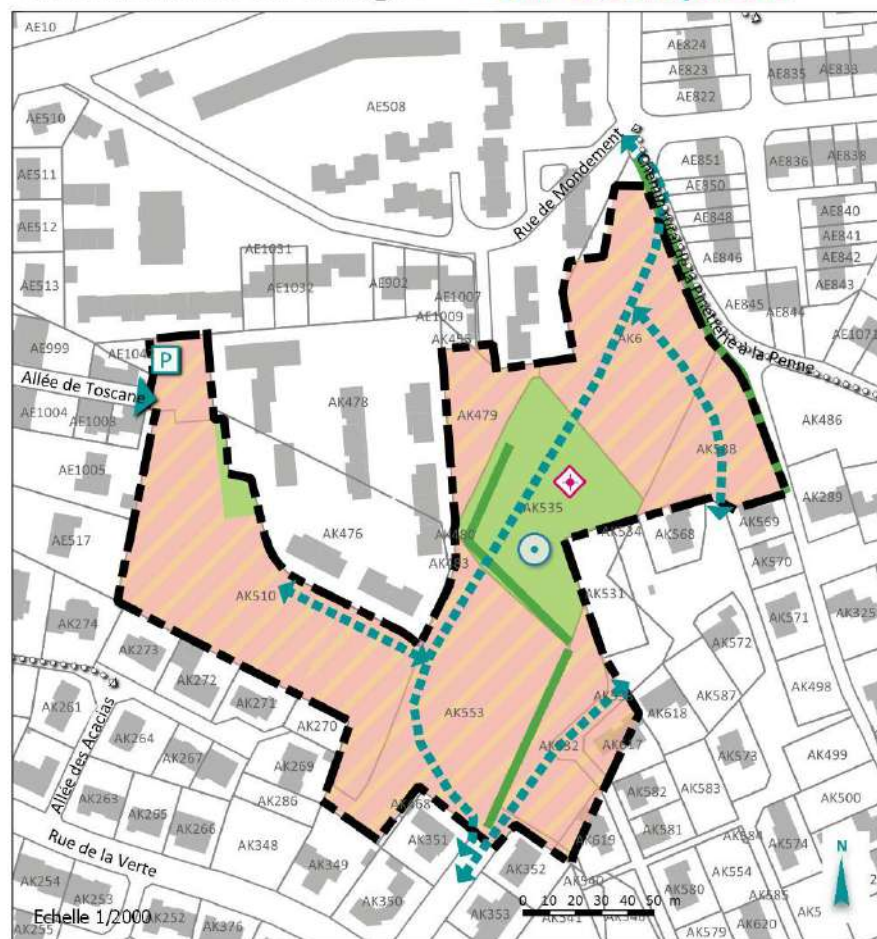
■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif

SÈVREMOINE
Commune nouvelle

PLU REAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification

Saint-Macaire-en-Mauges - OAP Les Bruyères 2



PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

➡ Principe d'accès à traiter

↔ Principe de desserte

[P] Stationnement

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

⊙ Secteur potentiel de gestion des eaux de pluie

■ Haie à préserver

■ Espace végétalisé à préserver - créer

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

◆ Site d'activités plein air

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif

SÈVREMOINE
Commune nouvelle

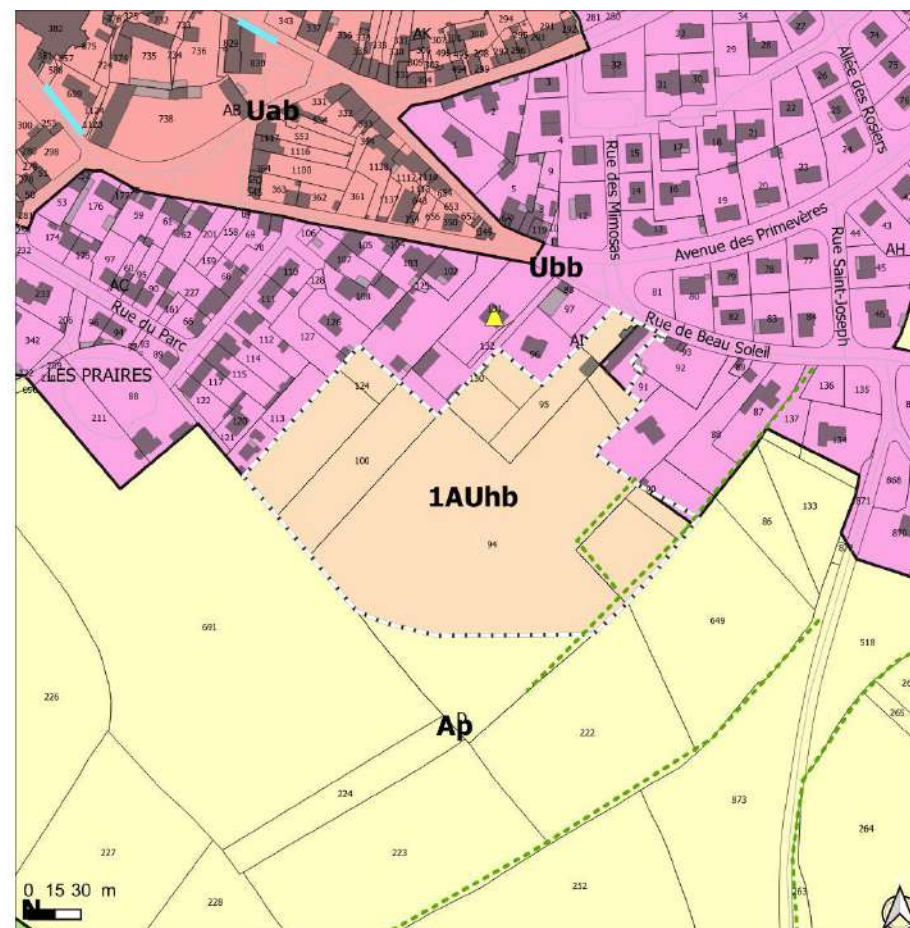
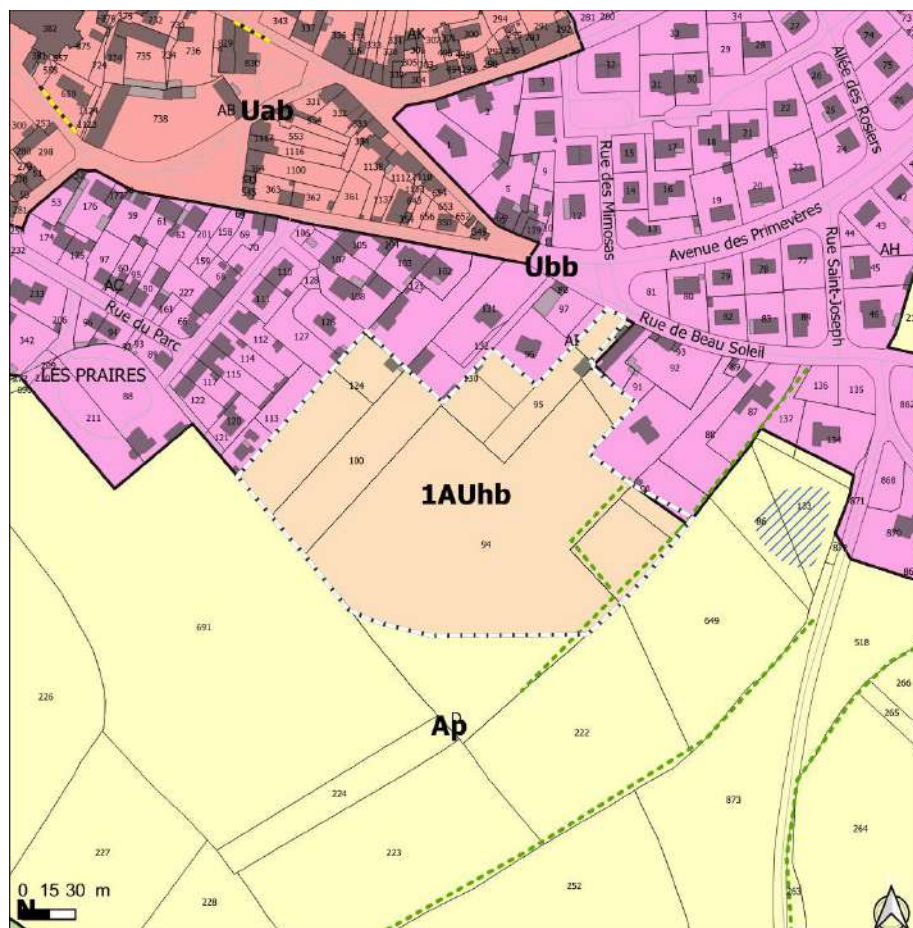
PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

2.1.4.3 Le Coteau des Prairies : ajustement du périmètre de l'OAP & ajustement de l'OAP

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
30	Elargissement du périmètre de l'OAP pour permettre le déplacement de son principal accès Secteur du Coteau des Prairies	Zonage & OAP	Le Longeron	Il s'agit d'un secteur d'extension de l'urbanisation, en limite Sud du bourg du Longeron. L'enjeu est de permettre le déplacement de l'accès principal au secteur d'OAP, en raison d'une situation de blocage au niveau de l'accès dans son positionnement actuel. Il est également de permettre un ajustement du zonage et de l'OAP au niveau d'un garage qui a été identifié dans l'OAP initiale. Cette évolution comprend : - L'élargissement du périmètre de l'OAP au niveau de l'entrée nord (sur le zonage comme dans l'OAP) ; - La réduction du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUha (au profit de la zone Ubb) en frange nord-ouest ; - Le déplacement de l'accès sur le bâtiment présent au niveau de ce périmètre élargi (ancienne ferme, sur la parcelle AI94) (sur l'OAP). L'ajustement marginal des limites (à la hausse côté nord, à la baisse en frange nord-ouest) n'emporte pas d'évolution significative de la superficie totale de l'OAP (2.97 ha) ; le maintien de l'objectif de densité induit un maintien du nombre global de logements, soit 51 logements.	Le secteur de l'OAP étant déjà inscrit au PLU, l'extension du périmètre pour permettre le déplacement de l'accès, la réduction du périmètre pour tenir compte d'un garage existant, ainsi que les ajustements mineurs de l'OAP par voie de conséquence, ne présentent pas d'incidence notable sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

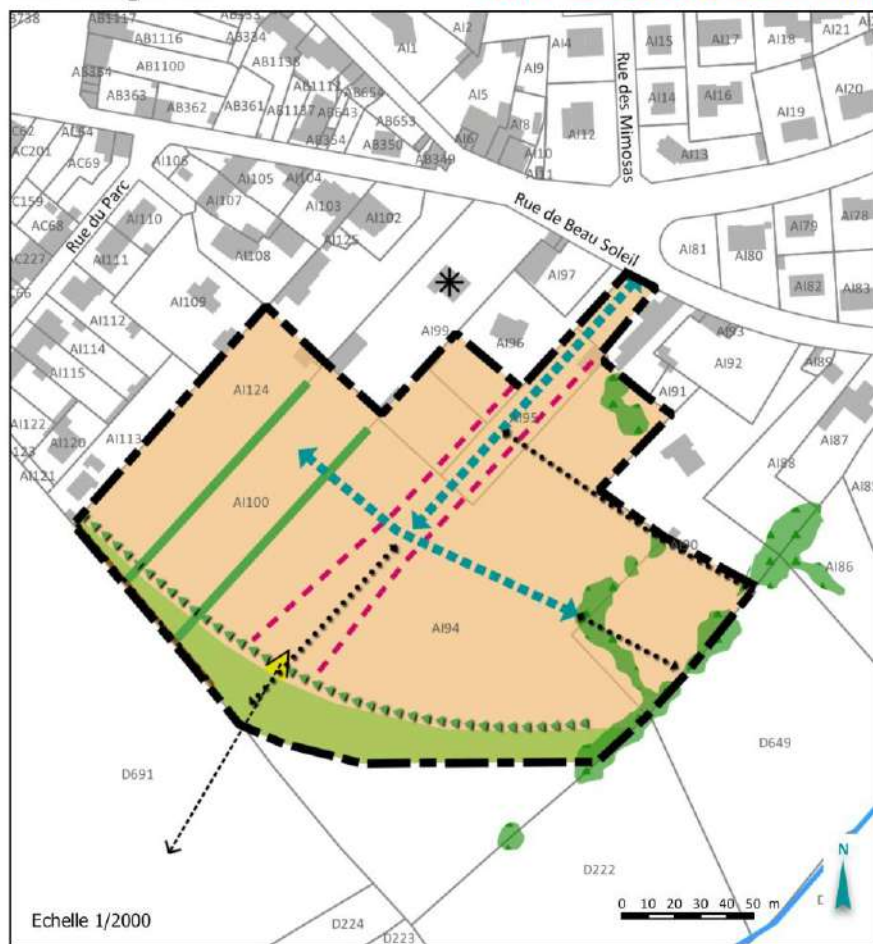
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



OAP en vigueur

Le Longeron

- OAP Le Coteau des Prairies



PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

* Élément patrimonial

— Façade urbaine

— Mur à préserver

→ Cône de vue à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Cours d'eau

◀ Frange

— Haie à préserver

— Espace végétalisé à préserver - créer

— Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

— Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

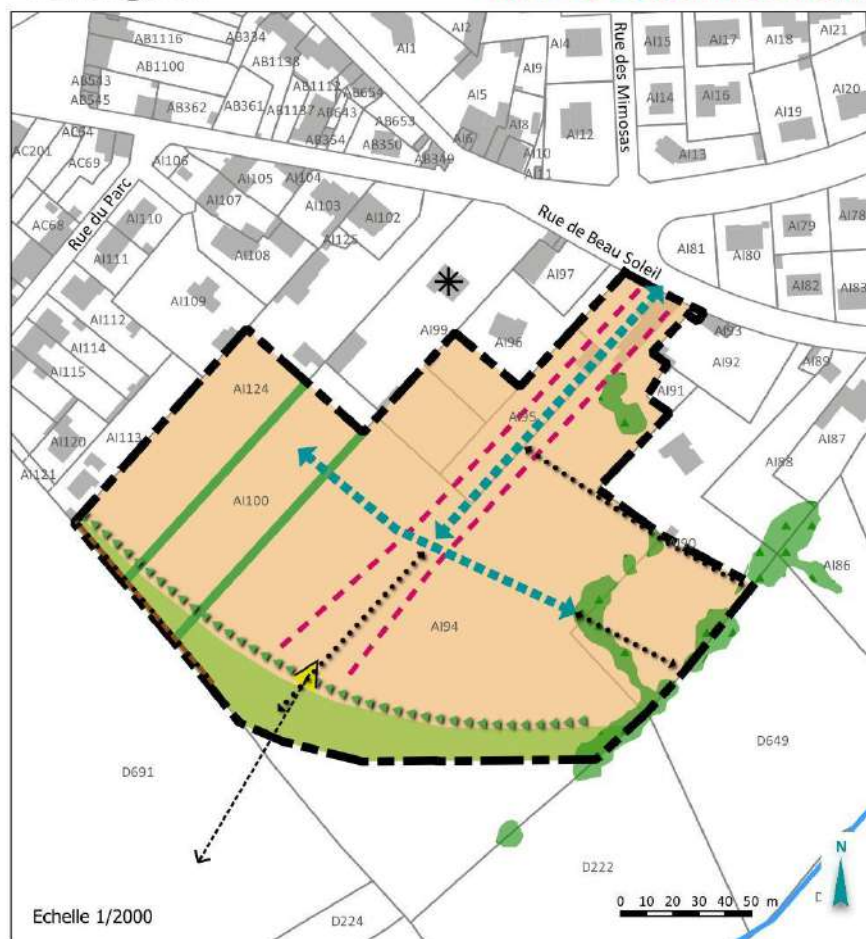
SÈVREMOINE Commune nouvelle

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification

Le Longeron

- OAP Le Coteau des Prairies



PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆ Liason douce à créer

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

* Élément patrimonial

— Façade urbaine

— Mur à préserver

↔ Cône de vue à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Cours d'eau

— Frange

— Hae à préserver

— Espace végétalisé à préserver - créer

— Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

— Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

SÈVREMOINE Commune nouvelle

PLUREAL
FAÇONNER DES TERRITOIRES D'AVENIR

2.1.4.4. Les Grands Jardins : ajustement du zonage et de l'OAP

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
31	Ajustement du zonage des fonds de jardin OAP Les Grands Jardins	Zonage & OAP	Montfaucon-Montigné	L'évolution concerne un site localisé en frange nord du bourg de Montigné (commune déléguée de Montfaucon-Montigné). Les parcelles concernées correspondent aux fonds de jardins de constructions existantes à usage d'habitation. Alors que les habitations sont actuellement classées en zone Uaa, les parcelles concernées par l'évolution sont classées en 1AUha (<i>Zone ouverte à l'urbanisation, à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat</i>) et 2AUha (<i>Zone à urbaniser à vocation d'habitat, mais dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification/révision du PLU</i>). Concernant les parcelles classées en 1AUha, il s'agit de modifier le classement au profit d'une zone Uaa et de faire évoluer les limites de l'OAP ; concernant certaines parcelles classées en 2AUha, il s'agit de faire évoluer les limites de l'OAP en maintenant le classement du PLU en vigueur. Il convient de souligner que ces fonds de jardin sont enclavés : aucune urbanisation n'est donc réalisable. Ainsi, l'évolution de zonage (passage de 1AUha à Uaa) et des limites de l'OAP) ce niveau a pour objet de réintégrer des fonds de jardins dans le même zonage que la construction principale, considérant de surcroît qu'une urbanisation sur ces fonds de jardin ne présente pas de faisabilité. L'évolution du périmètre de l'OAP sur une partie du zonage 2AUha (sans ajustement du zonage) s'inscrit dans la même logique. Pour ce secteur, deux éléments majeurs viennent étayer cette absence de faisabilité : ils sont exposés en détail à la suite du présent tableau (absence de desserte et absence de réseaux, ne permettant de ce fait pas d'autres constructions que des annexes, abris de jardins et piscines). La diminution du périmètre de l'OAP induit un ajustement de la programmation en logements, à densité constante de 19 logements/hectare. Enfin, il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°7, qui n'a pas d'utilité dans la mesure où il est inscrit sur un passage déjà existant sur fonds publics.	L'ajustement du zonage et des OAP venant prendre en compte la réalité de terrain, ces évolutions ne présentent pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Si l'on se concentre plus spécifiquement sur la partie de zone 2AUha pour laquelle il s'agit de réduire le périmètre d'OAP, deux éléments viennent étayer l'absence de faisabilité d'une urbanisation sur ce secteur à faire évoluer :

- **Le premier élément concerne les conditions de desserte et la morphologie urbaine :**

L'absence de desserte de ce secteur ne permet pas son urbanisation dans la mesure où **l'accès par le chemin en terre au nord des terrains se situe en zone 2AUha**, zone dans laquelle la création de voirie n'est pas autorisée par le PLU. De plus, ce chemin est propriété de la commune de Sèvremoine, son aménagement pour la création d'une voirie est donc conditionné à l'ouverture à l'urbanisation du grand secteur 2AUha « les Grands Jardins » et à la volonté de la commune.

Concernant l'accès par le sud du secteur, le front de rue se compose principalement de maisons continues et mitoyennes (front urbain continu), la création d'un accès y est donc inenvisageable. Un accès aux jardins par la rue d'Anjou est existant (passage 1) mais il ne répond pas aux obligations de sécurité car il n'est pas proportionné au passage de véhicules quotidiennement ni à l'accessibilité des services de secours, de lutte contre l'incendie ou encore aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

- Passage 1 entre le 1 et 3 rue d'Anjou : environ 2 mètres ;
- Passage 2 entre les parcelles A 1493 et A 1327 : environ 3 mètres.

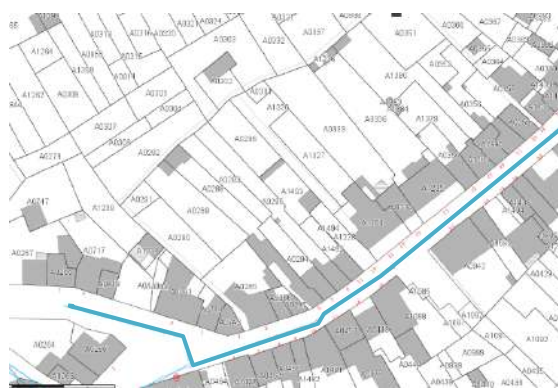


- **Le second élément concerne l'accès aux réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité** : en effet, les parcelles concernées par l'ajustement du périmètre de l'OAP (tout en restant classées en 2AUha) ne sont **pas desservies par les réseaux** d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité, puisque les réseaux passent tous par la voie publique de la rue d'Anjou. Ils ne sont pas non plus concernés par la collecte des ordures ménagères, qui passe également par la rue d'Anjou. **Les projets de construction ne répondant pas aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement collectif inscrites dans le PLU de Sèvremoine se verraient refusés par la commune.**

Réseau d'assainissement collectif



Réseau d'eau potable

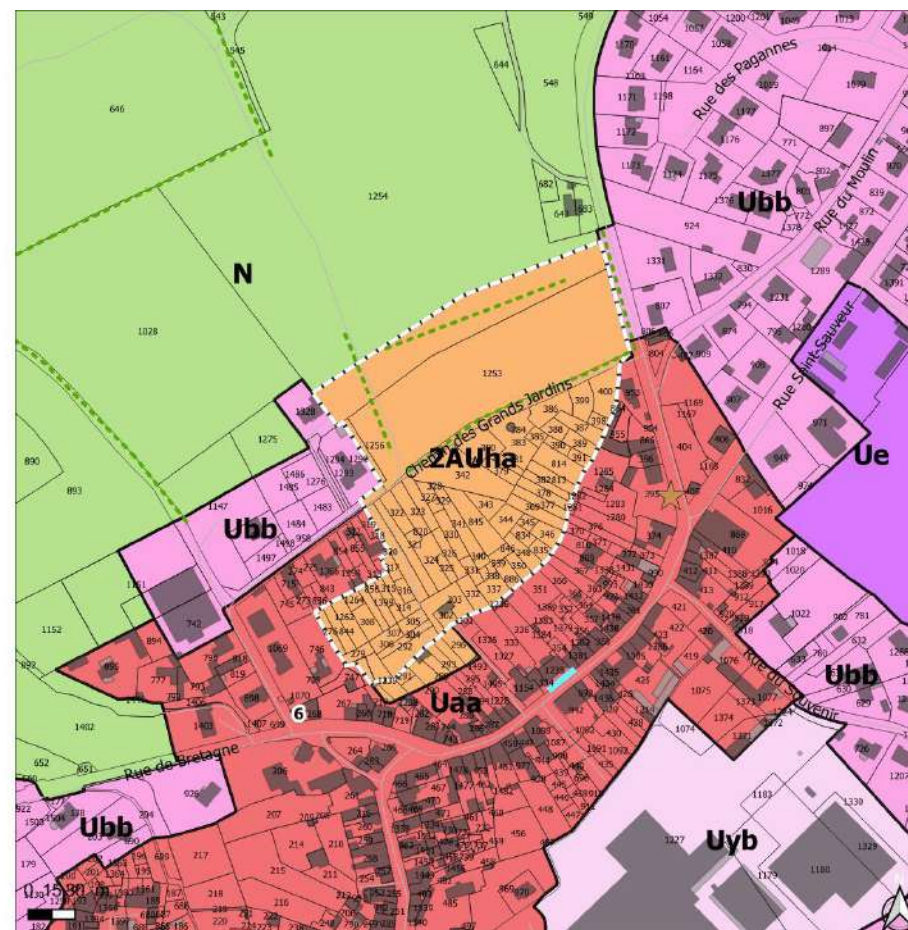
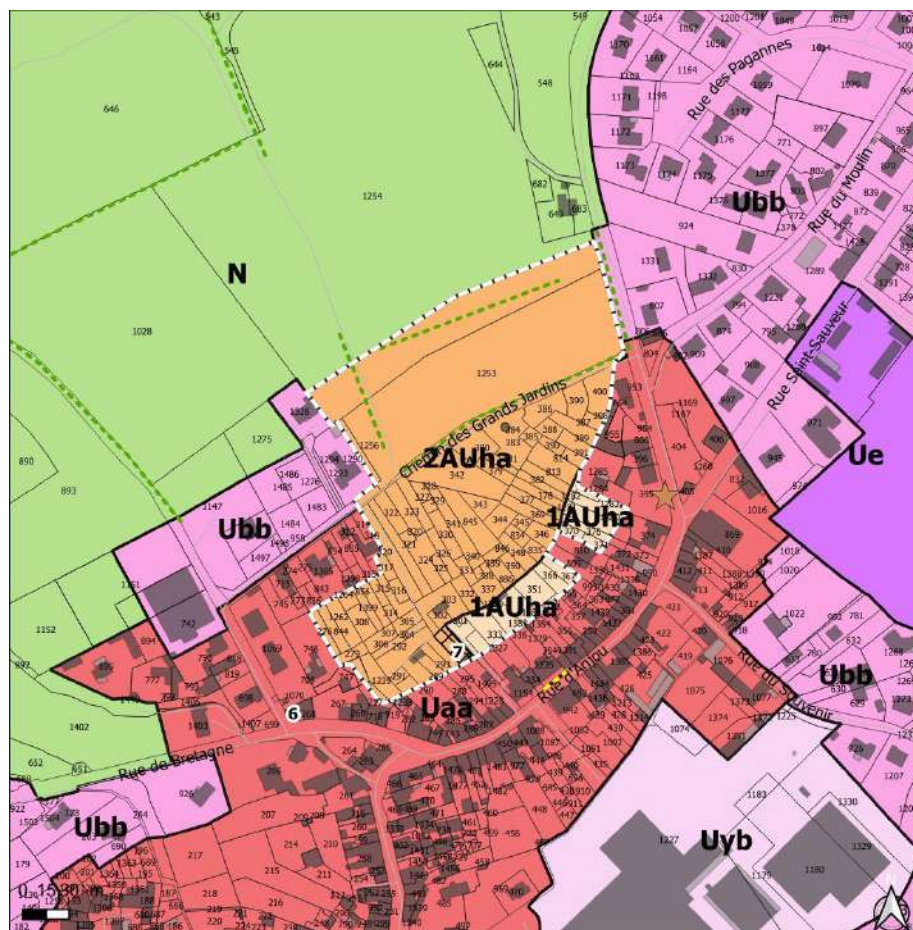


Collecte des ordures ménagères



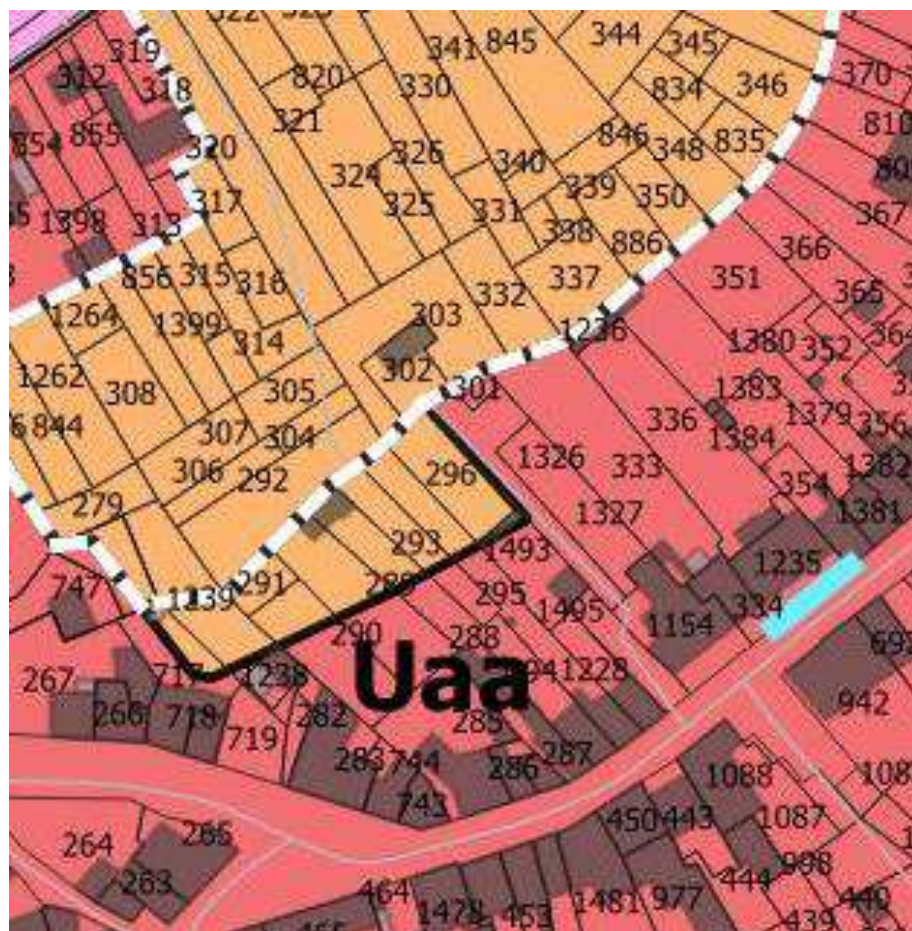
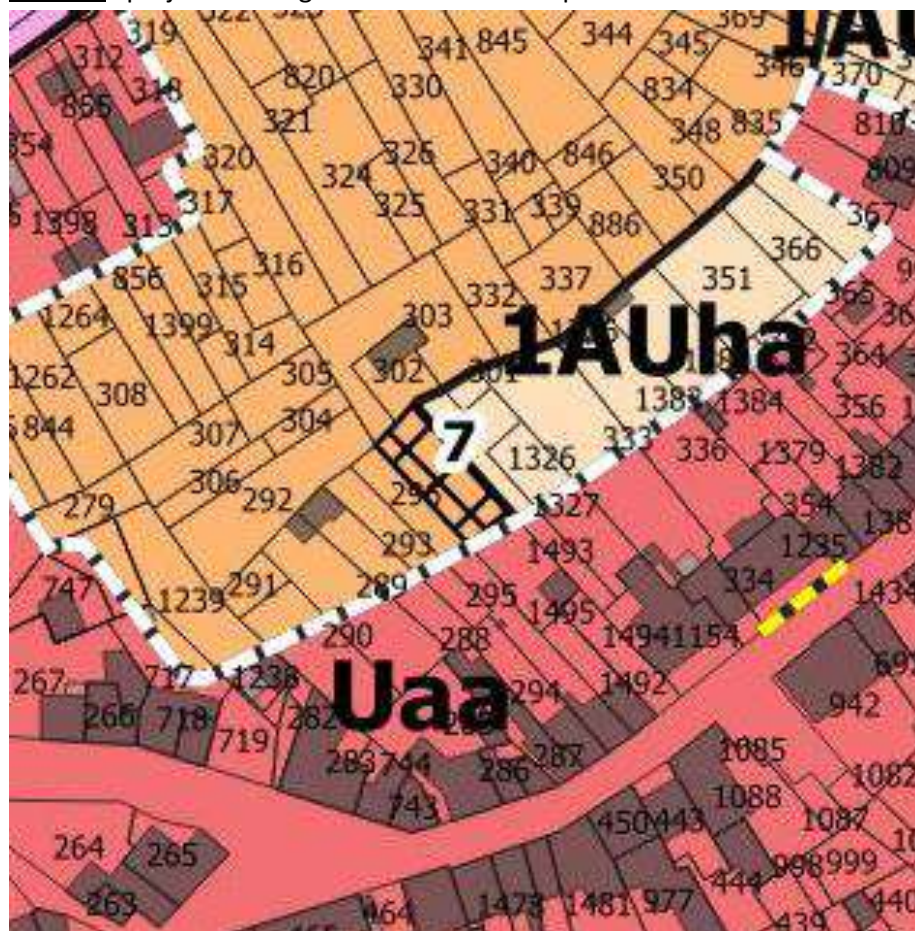
A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Montfaucon - Montigné - OAP Les Grands Jardins

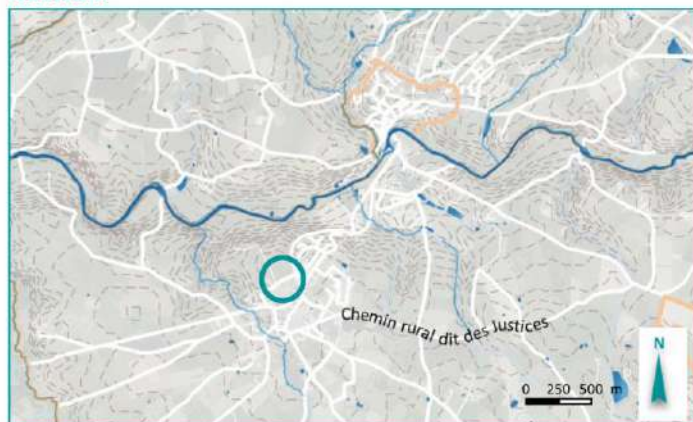


OAP en vigueur (p.2/2)

Montfaucon - Montigné

- OAP Les Grands Jardins

Contexte



Description du site

Situé à l'Ouest du centre bourg de Montigné, le site se positionne en arrière-plan d'une rue ancienne (rue d'Anjou). Des vieux moulins constituent un patrimoine à préserver sur ce site.

Photo du site



PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer d'un nouveau quartier en contact direct avec la rue principale.
- Composer une nouvelle limite urbaine au-dessus de la vallée.
- Composer un cœur verdoyant autour des éléments patrimoniaux (anciens moulins) préservés.

Orientations paysagères et urbaines

- Constituer un quartier verdoyant à la transition du secteur agricole bocager.
- Mettre en valeur des Moulins.

Desserte

- Création d'un nouveau maillage de rues complétées de cheminements piétonniers confortables. Le connexion de ce nouveau maillage de rue sera calibrée pour la seule desserte de ce site.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
3,74	72	19

SÈVREMOINE
Commune nouvelle

PLU REAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Montfaucon - Montigné - OAP Les Grands Jardins

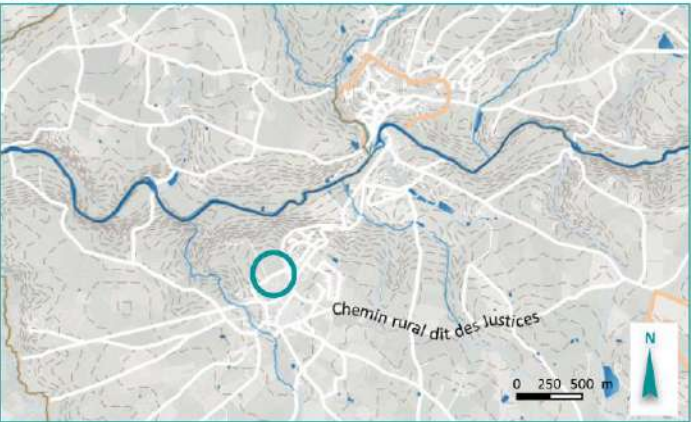


Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification (p.2/2)

Montfaucon - Montigné

- OAP Les Grands Jardins

Contexte



Description du site

Situé à l'Ouest du centre bourg de Montigné, le site se positionne en arrière-plan d'une rue ancienne (rue d'Anjou). Des vieux moulins constituent un patrimoine à préserver sur ce site.

Photo du site



PLU's - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer d'un nouveau quartier en contact direct avec la rue principale.
- Composer une nouvelle limite urbaine au-dessus de la vallée.
- Composer un cœur verdoyant autour des éléments patrimoniaux (anciens moulins) préservés.

Orientations paysagères et urbaines

- Constituer un quartier verdoyant à la transition du secteur agricole bocager.
- Mettre en valeur des Moulins.

Desserte

- Création d'un nouveau maillage de rues complétées de cheminements piétonniers confortables. Le connexion de ce nouveau maillage de rue sera calibrée pour la seule desserte de ce site.

Programme

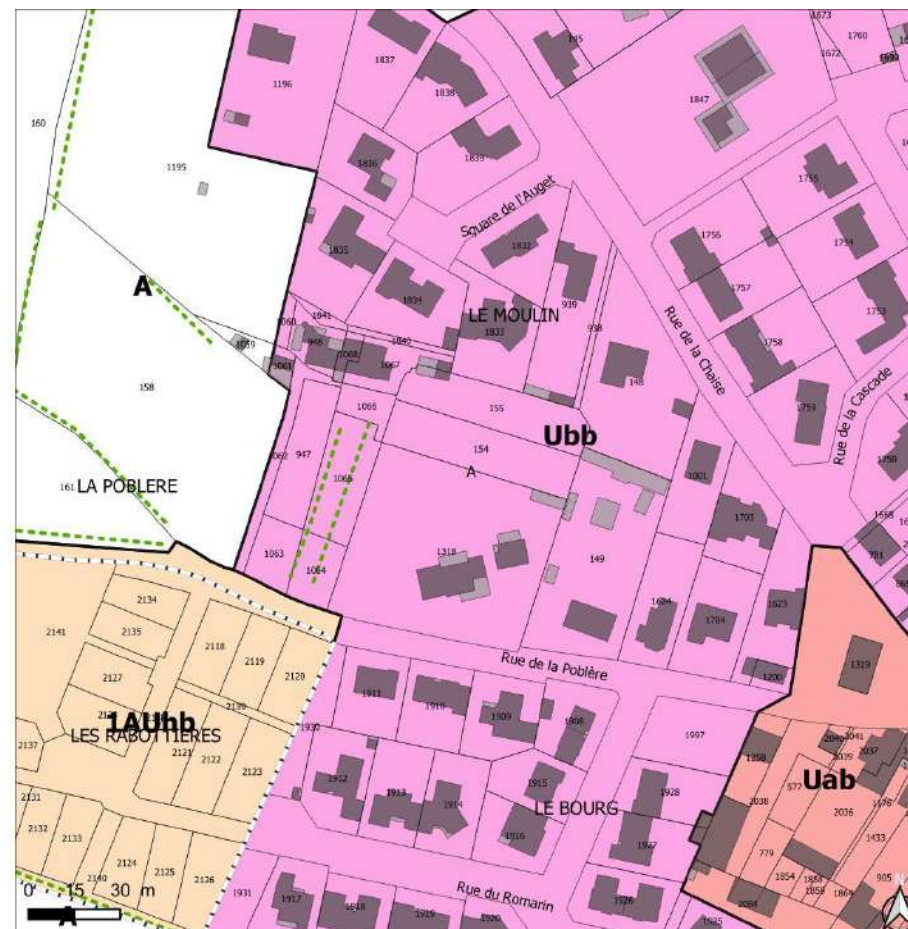
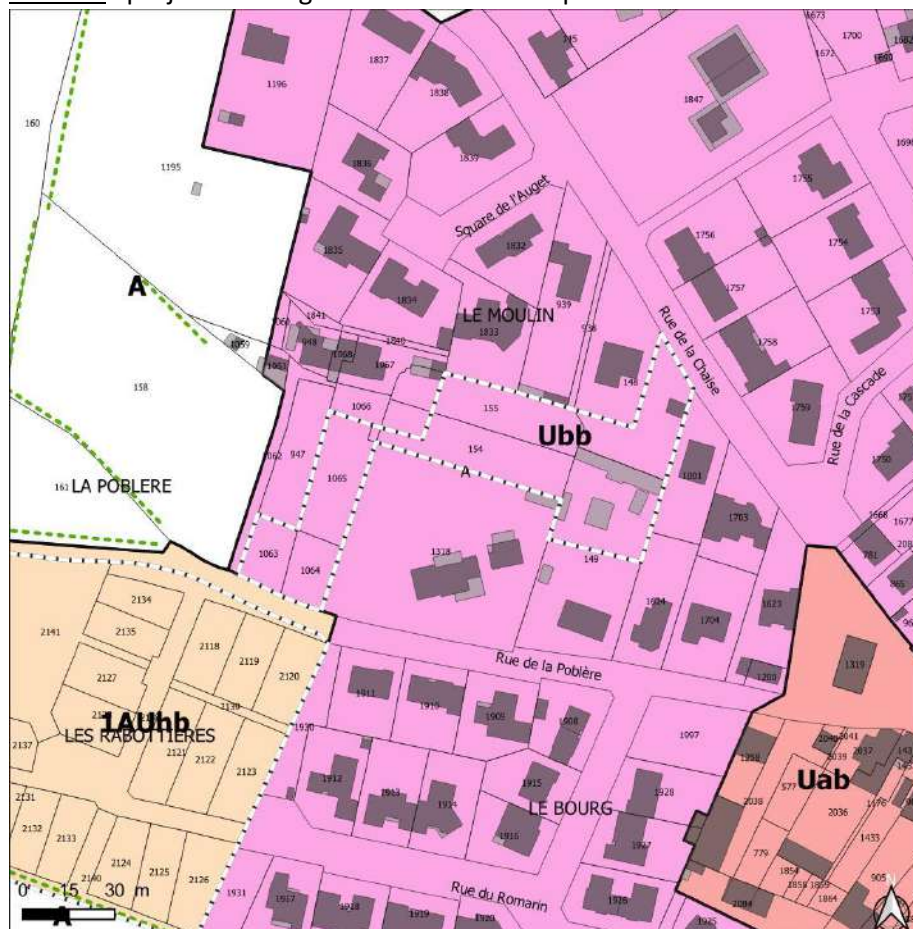
Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
3.28	62	19

2.1.4.5. Le secteur du Moulin : suppression d'OAP & report de la protection de haies vers le zonage

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
33	Suppression d'une OAP OAP du Moulin Corrélativement, intégration de nouvelles haies protégées sur le zonage	OAP, zonage	Roussay	Le secteur concerné est situé dans la partie Ouest du bourg de Roussay, composé de fonds de jardin. On note une problématique de faisabilité opérationnelle, au plan technique et financier. En effet, l'espace est très imbriqué, de plus le linéaire de voirie est trop important au regard du nombre de logements envisagés dans l'OAP actuelle (5 logements), alors même qu'il n'est pas possible d'en prévoir davantage au regard de la simple configuration des lieux. L'OAP du Moulin est supprimée. Afin de maintenir la protection de la double haie qui était garantie par l'OAP, l'identification de ces haies est reportée vers le zonage.	Les espaces concernés restent malgré tout constructibles au « coup par coup ». La protection des haies majeures présentes sur le site est maintenue grâce à leur inscription sur le zonage. Les évolutions envisagées ne présentent pas d'incidence significative sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

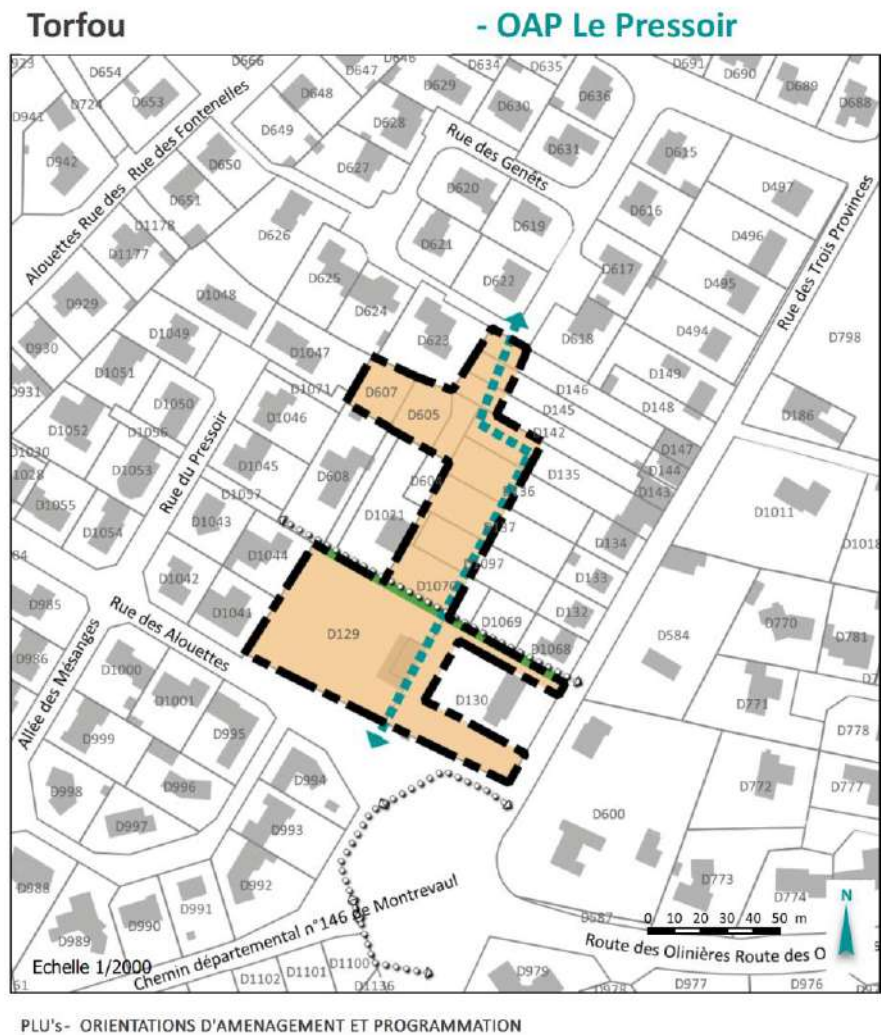
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



2.1.5. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

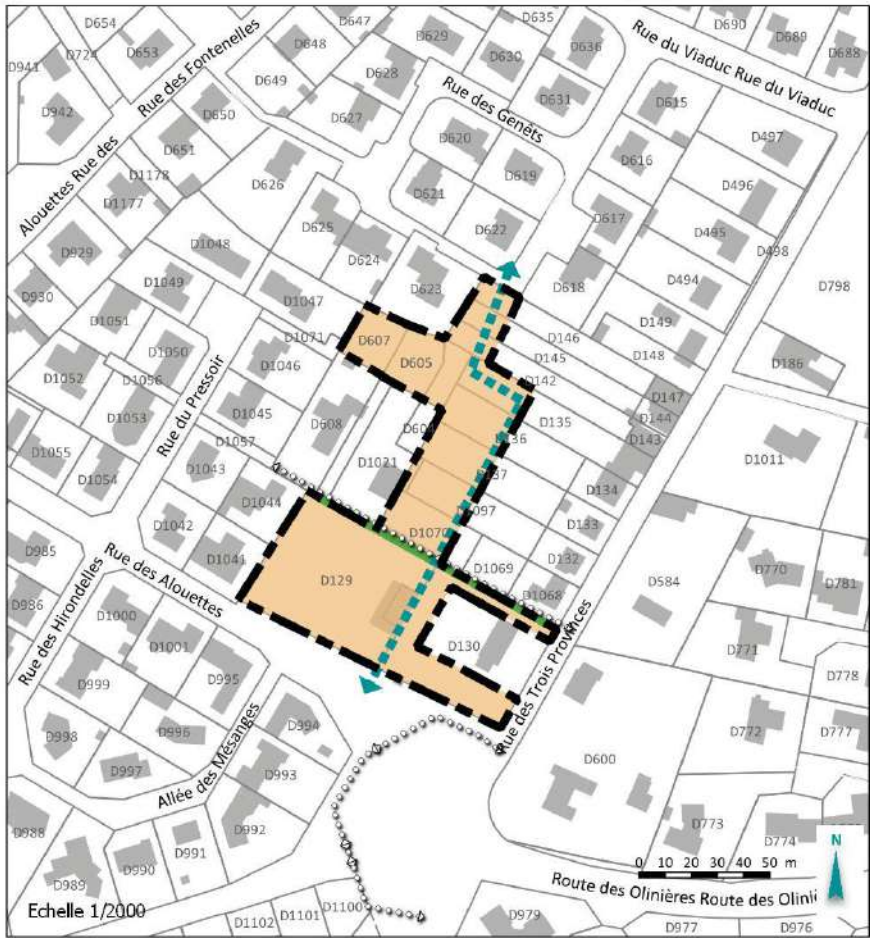
Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
29	Evolution de la désignation d'une « haie à préserver » vers « haie à conforter » OAP du Pressoir	OAP	Torfeu	Il s'agit d'un secteur situé dans le Sud-Ouest de Torfeu, composé principalement de fonds de jardin. En raison de l'absence de haie structurante, l'enjeu serait plutôt de conforter une haie dans la partie centrale de l'OAP. L'évolution vise à ajuster la désignation de la haie identifiée en partie centrale de l'OAP, en la renommant « haie à conforter » plutôt que « haie à préserver » au niveau de la légende.	L'évolution envisagée présente une incidence positive sur l'environnement, en visant à conforter une haie au cœur de l'OAP.

OAP en vigueur



Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification

Torfeu - OAP Le Pressoir



Légende

- Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Connexion urbaine
 - ○ ○ ○ Liason douce existante
 - ↔ Principe de desserte
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques
 - Haie à conforter
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
 - Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

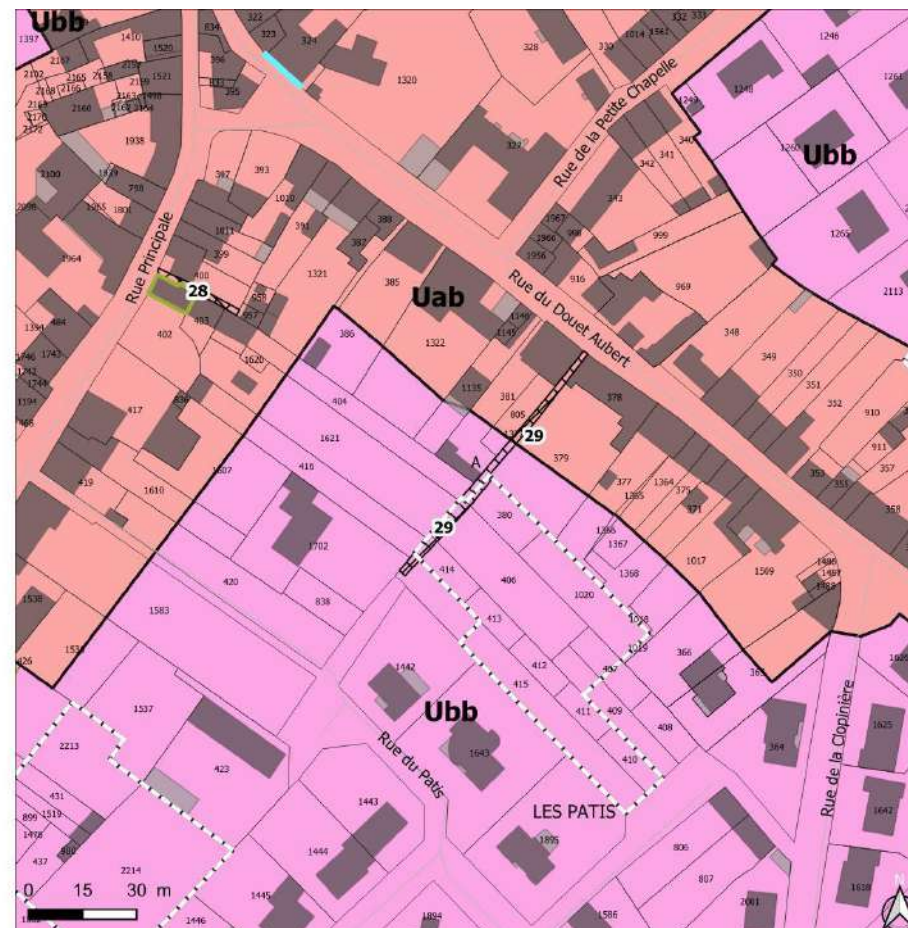
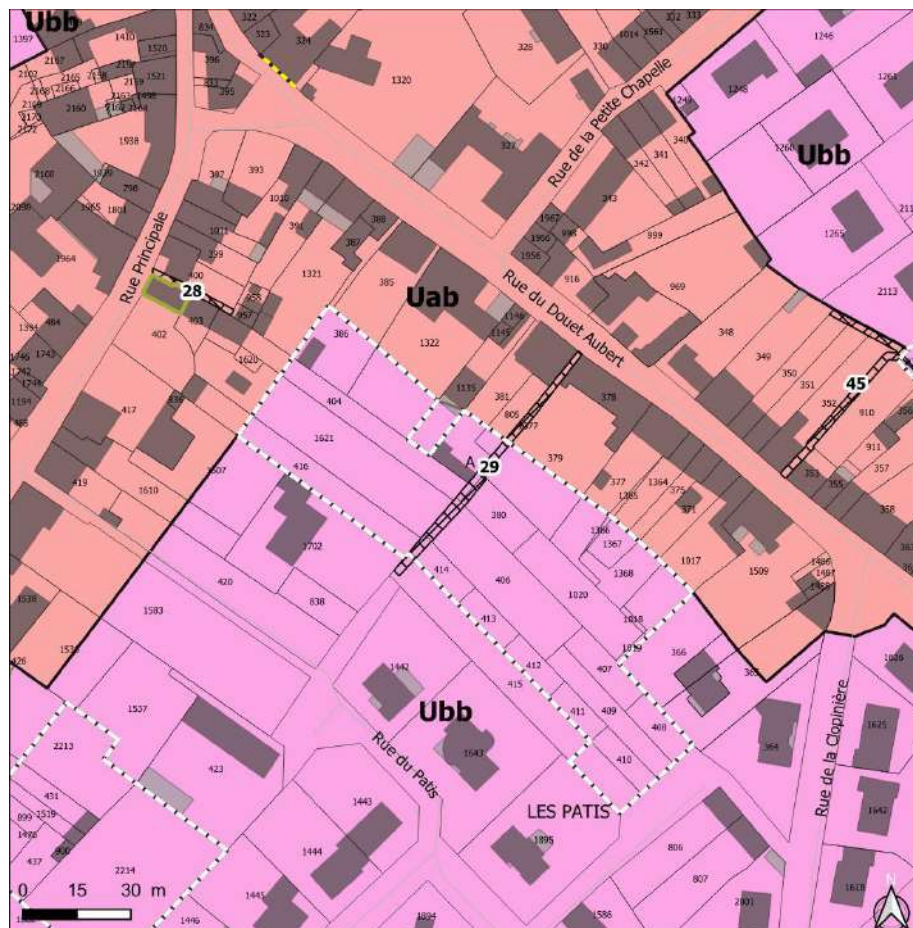
SÈVREMOINE Commune nouvelle

PLU REAL
 FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
32	Réduction et agrandissement du périmètre de l'OAP Ajustement de la programmation en logements OAP du Douet Aubert	OAP	Roussay	Le secteur concerné est situé dans la partie Sud-Est du centre-bourg de Roussay, composé de fonds de jardin. Pour une question de faisabilité, un ajustement du périmètre de l'OAP apparaît nécessaire. La superficie est réduite à l'Ouest, en frange Nord et à l'Est ; elle est augmentée au frange Sud. Au global, la diminution du périmètre est de 3600 m² environ, induisant un passage de 10 logements à 4 logements (maintien à niveau constant de la densité sur le périmètre restant, à 16 logements/ha). Conséquence de l'ajustement des limites du périmètre : - Le principe de desserte qui se trouve au cœur de l'OAP est décalé vers le Sud ; - Le principe de continuité douce Est/Ouest, qui passait en frange Nord du périmètre initial de l'OAP, est supprimé ; il en va de même pour le principe de desserte en limite Sud-Est du périmètre. Sur un plan formel, il s'agit de renommer l'OAP « Le Douet Aubert » (et non « Le Doué Aubert »), en correspondance avec le nom de la rue voisine, et d'intégrer cette modification dans toutes les mentions de cette rue dans l'OAP.	Le secteur visé étant déjà constructible, les évolutions envisagées de présentent pas d'incidence significative sur l'environnement. Les parcelles retirées du périmètre de l'OAP restent constructibles, et peuvent être considérées comme des gisements fonciers qui restent mobilisables, d'autant que les principes de voiries de l'OAP restent d'actualité.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

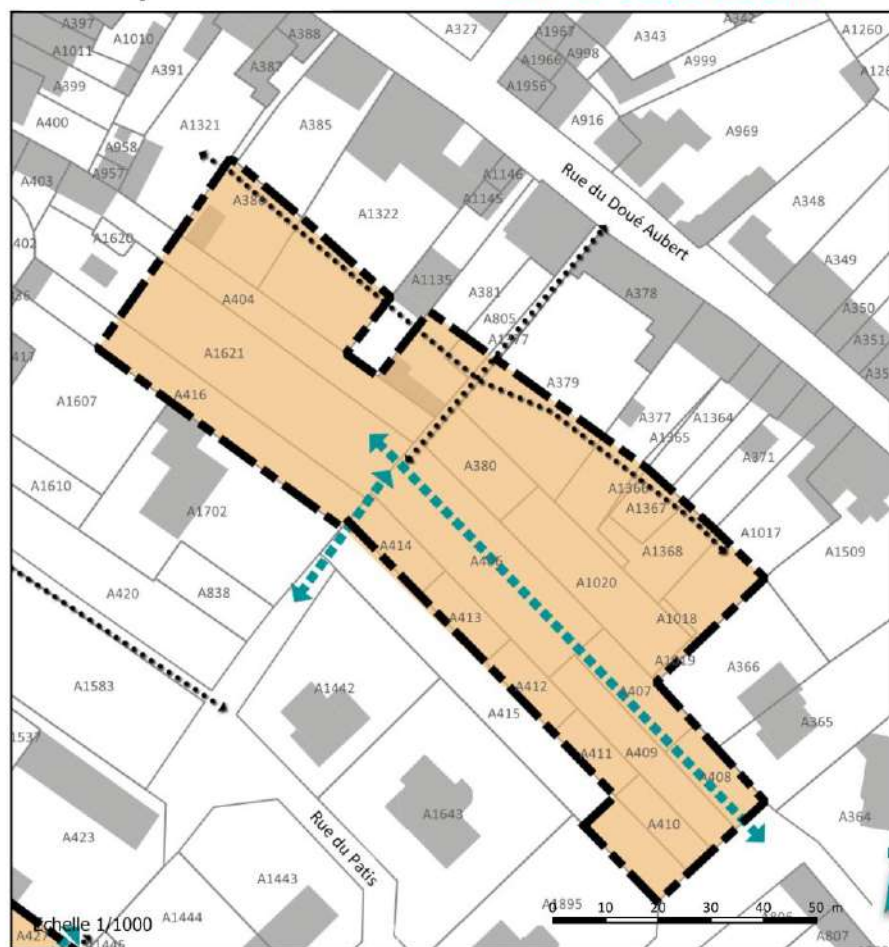
A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



OAP en vigueur (p.1/2)

Roussay

- OAP Le Doué Aubert



PLU's- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆◆ Liason douce à créer

↔ Principe de desserte

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Orange Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

SÈVREMOINE Commune nouvelle

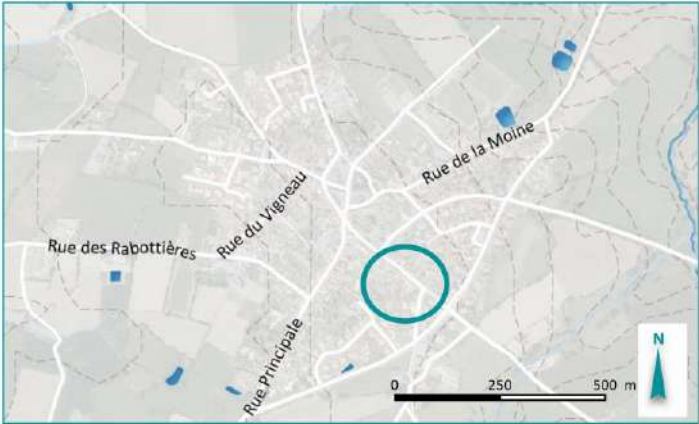
PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

OAP en vigueur (p.2/2)

Roussay

- OAP Le Doué Aubert

Contexte



Description du site

Au Sud-est du bourg de Roussay, ce site est composé de parcelles s'inscrivant en arrière de la rue du Doué Aubert.

Photo du site



PLU's - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Epaissement du cœur urbain de Roussay.
- Création des dessertes piétonnes pour les fonds de parcelles donnant sur la rue du Doué Aubert.

Orientations paysagères et urbaines

- Relier et reconnecter ce cœur d'îlot qui s'urbanise.
- Redonner au bâti ancien des accès piétons différents.
- Permettre de nouvelles liaisons douces.

Desserte

- Accès depuis la ruelle se connectant à la rue du Patis.
- Liaison douce depuis la rue du Doué Aubert vers la rue du Patis.

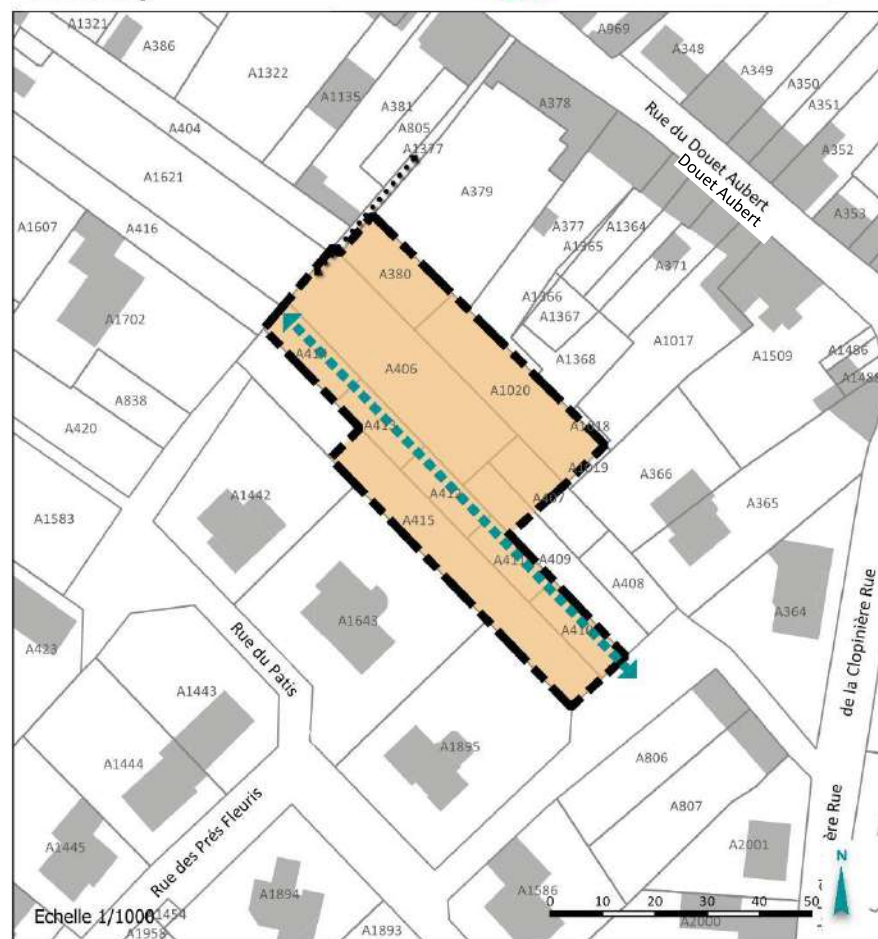
Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.62	10	16

Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification (p.1/2)

Roussay

- OAP Le Douet Aubert



PLU's- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuelle

SÈVREMOINE Commune nouvelle

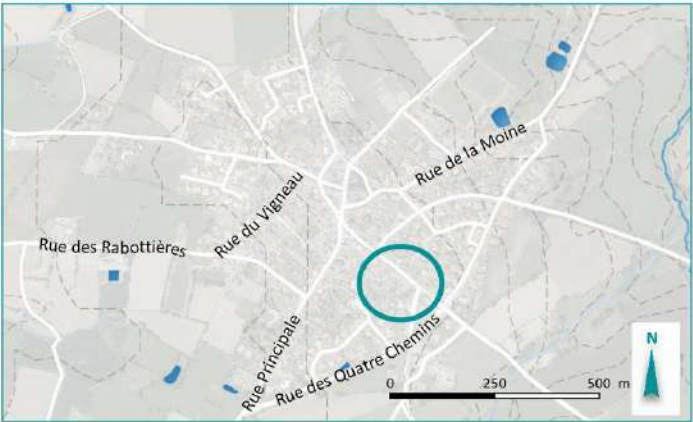
PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification (p.2/2)

Roussay

- OAP Le Douet Aubert

Contexte



Description du site

Au Sud-est du bourg de Roussay, ce site est composé de parcelles s'inscrivant en arrière de la rue du Douet Aubert.

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Epaississement du cœur urbain de Roussay.
- Création des dessertes piétonnes pour les fonds de parcelles donnant sur la rue du Douet Aubert.

Orientations paysagères et urbaines

- Relier et reconnecter ce cœur d'îlot qui s'urbanise.
- Redonner au bâti ancien des accès piétons différents.
- Permettre de nouvelles liaisons douces.

Desserte

- Accès depuis la ruelle se connectant à la rue du Patis.
- Liaison douce depuis la rue du Douet Aubert.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements (lgt/ha)	Densité minimale
0,26	4	16

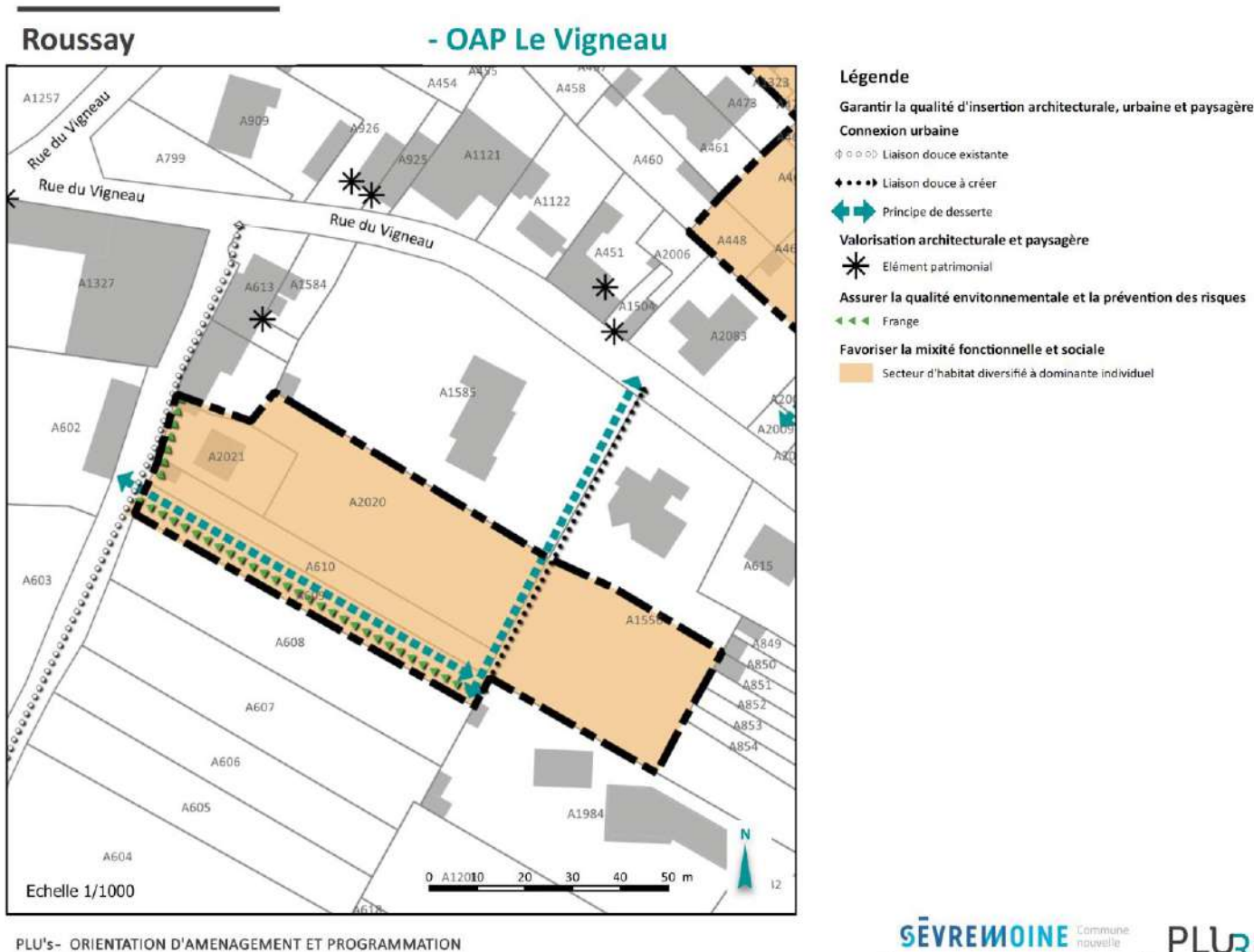
Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
34	Réduction du périmètre + Ajustement de la programmation en logements + retrait d'un principe de desserte OAP Le Vigneau	OAP	Roussay	Le secteur concerné est situé dans la partie Sud-Ouest du bourg de Roussay, composé de fonds de jardin et d'un terrain qui n'a plus d'usage agricole. L'objet de cette évolution concerne l'ajustement du périmètre de l'OAP Le Vigneau en le diminuant à l'Est et à l'Ouest : - Partie Ouest de l'OAP : habitation existante (parcelle A2021) ; - Partie Est de l'OAP : présence du réseau alimentant la pompe à chaleur de l'habitation localisée au nord du périmètre (parcelle A1556). L'esprit de l'OAP n'est pas affecté. La superficie est diminuée de 1450 m² environ, induisant un passage de 7 logements à 5 logements (maintien à niveau constant de la densité sur le périmètre restant, à 18 logements/ha). Les principe de desserte et de liaison douce Nord/Sud (vers la rue du Vigneau) sont supprimés, dans la mesure où leur intérêt est relativisé par le retrait de la partie Est de l'OAP. Le périmètre de l'OAP Le Vigneau est réduite à l'Est et à l'Ouest.	Le secteur visé étant déjà constructible, les évolutions envisagées ne présentent pas d'incidence significative sur l'environnement.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



OAP en vigueur (p.1/2)

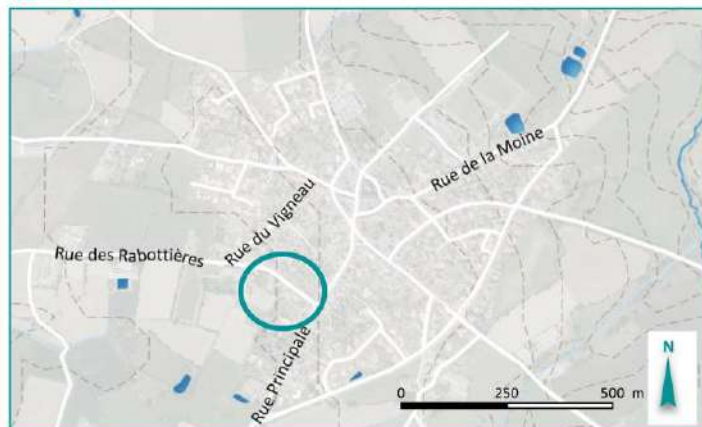


OAP en vigueur (p.2/2)

Roussay

- OAP Le Vigneau

Contexte



Description du site

Le site est au Sud-Ouest du cœur de Roussay. Il ouvre sur des terres agricoles.

Photo du site



PLU's - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Permettre une urbanisation future du secteur situé au sud du site.

Orientations paysagères et urbaines

- Accroche urbaine sur la rue du Vigneau
- Traitement paysagé de la frange Ouest.

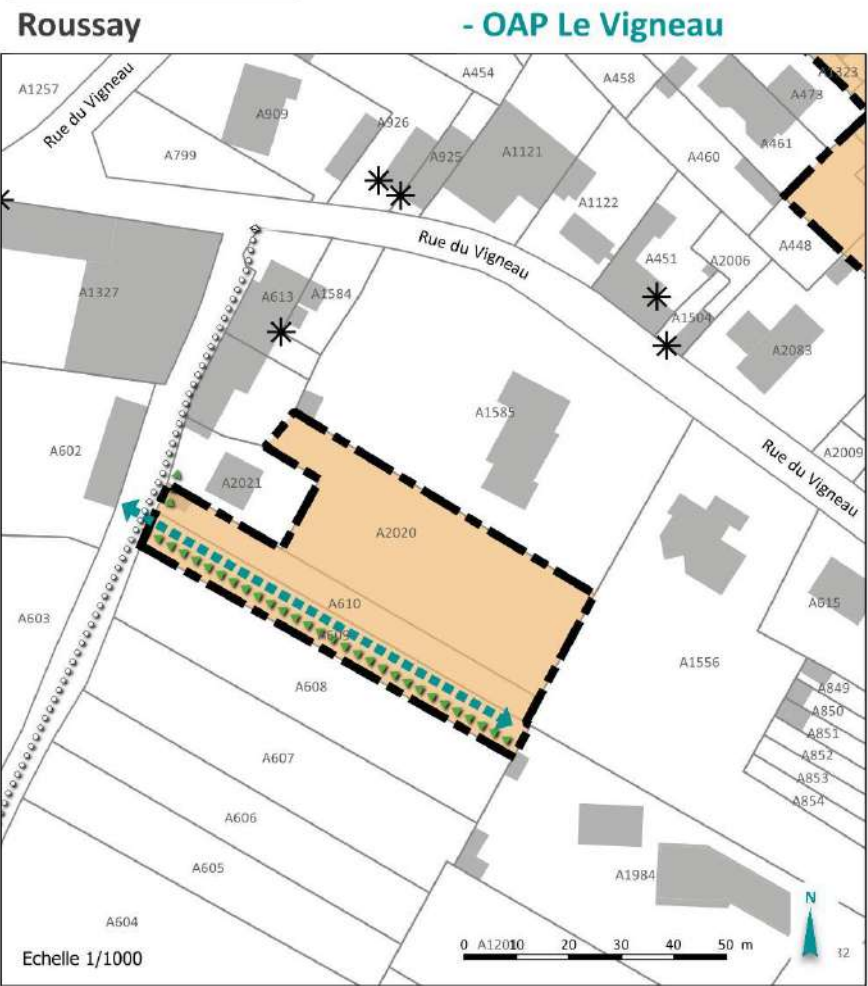
Desserte

- Création d'une voie.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0,4	7	18

Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification (p.1/2)



- Légende**
- Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Connexion urbaine
 - ◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante
 - ↔ Principe de desserte
 - Valorisation architecturale et paysagère
 - * Élément patrimonial
 - Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques
 - ◀ ▶ Frange
 - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
 - Orange Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

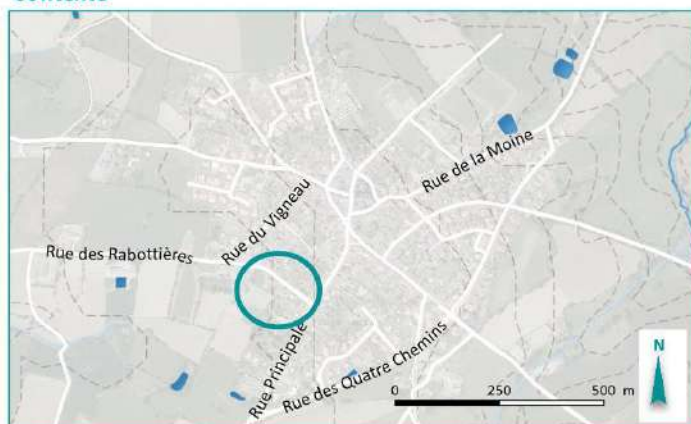
PLU's- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification (p.2/2)

Roussay

- OAP Le Vigneau

Contexte



Description du site

Le site est au Sud-Ouest du cœur de Roussay. Il ouvre sur des terres agricoles.

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Permettre une urbanisation future du secteur situé au sud du site.

Orientations paysagères et urbaines

- Accroche urbaine sur la rue du Vigneau
- Traitement paysagé de la frange Ouest.

Desserte

- Création d'une voie.

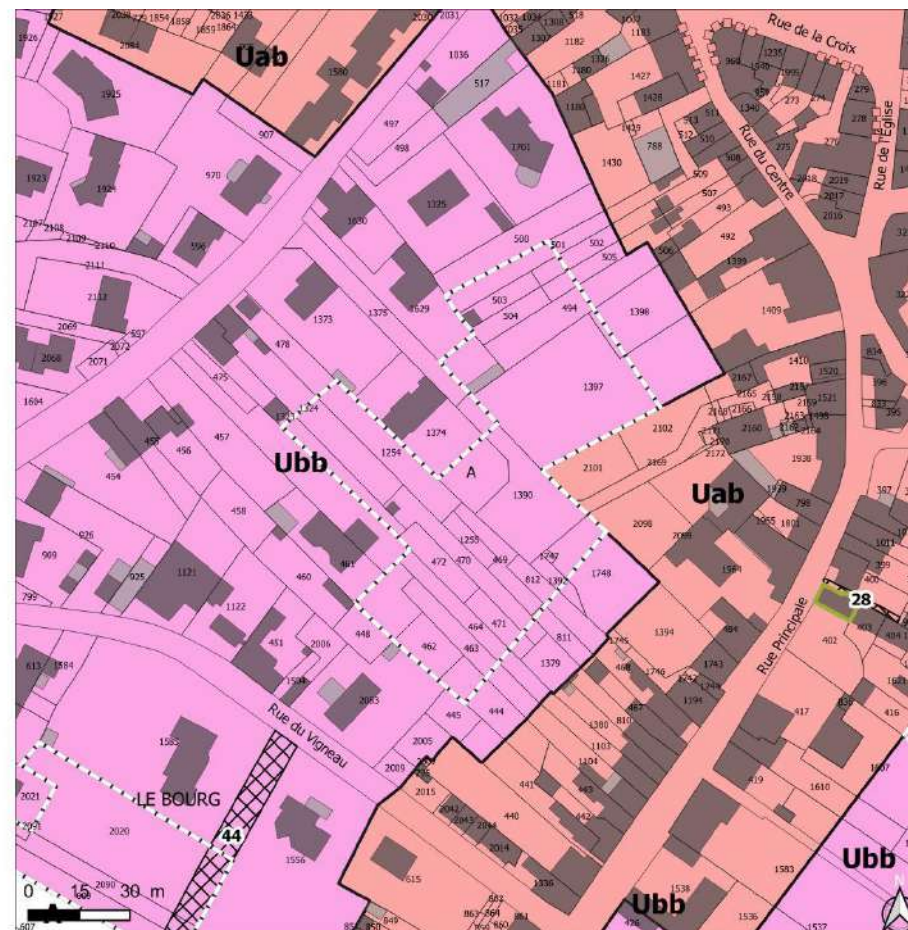
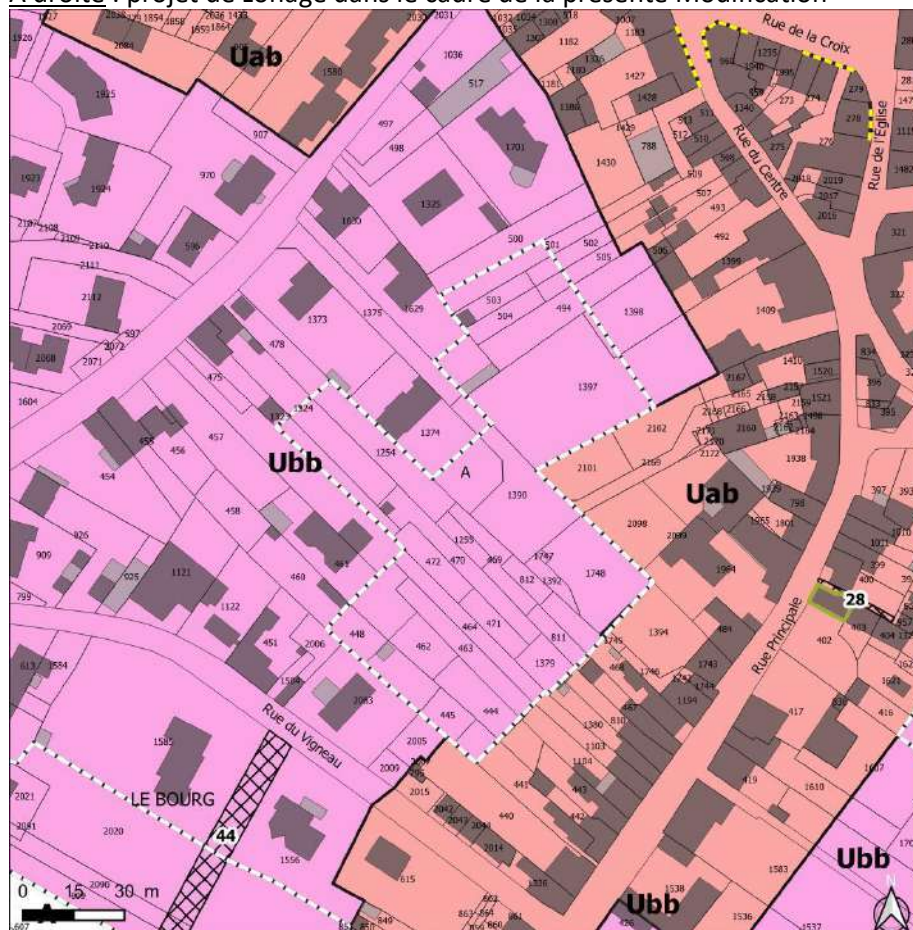
Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements (lgt/ha)	Densité minimale
0,24	5	18

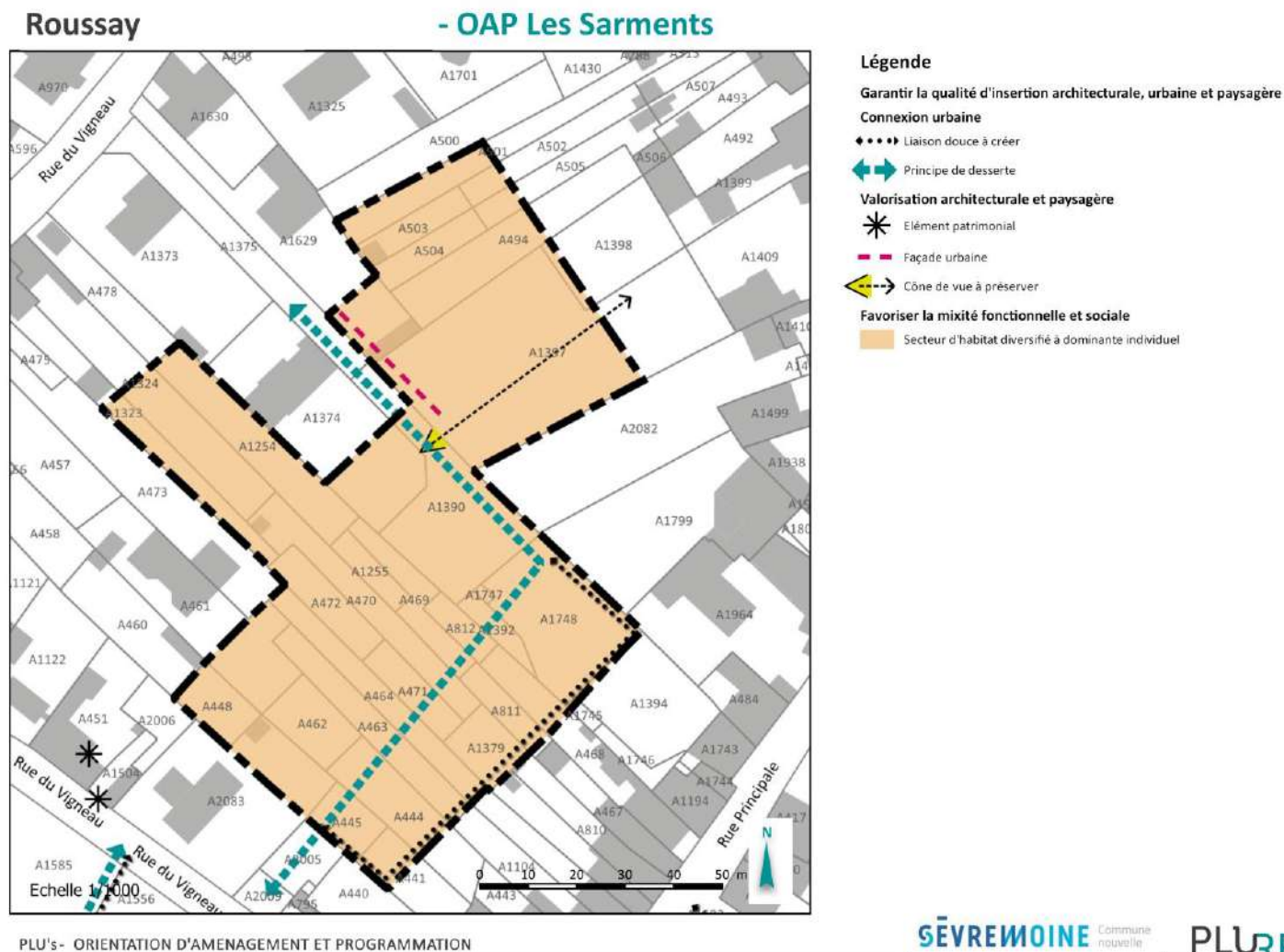
Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
35	Réduction du périmètre + Ajustement de la programmation en logements OAP des Sarments	OAP	Roussay	Le secteur concerné est situé dans la partie Sud-Ouest du bourg de Roussay, composé dans sa majeure partie de fonds de jardin. Pour une question de faisabilité, un ajustement du périmètre de l'OAP des Sarments apparaît nécessaire. La superficie est diminuée de 1900 m² environ, induisant un passage de 14 logements à 11 logements (maintien à niveau constant de la densité sur le périmètre restant, à 17 logements/ha). Sur le plan des mobilités, la partie écrite de l'OAP souligne qu'il s'agit de viser une « recherche de continuité » avec la rue du Vigneau dans sa section se trouvant au sud de l'OAP.	Le secteur visé étant déjà constructible, les évolutions envisagées ne présentent pas d'incidence significative sur l'environnement. Les parcelles retirées du périmètre de l'OAP restent constructibles, et peuvent être considérées comme des gisements fonciers qui restent mobilisables, d'autant que les principes de voiries de l'OAP restent d'actualité.

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



OAP en vigueur (p.1/2)



SÈVREMOINE
Commune nouvelle

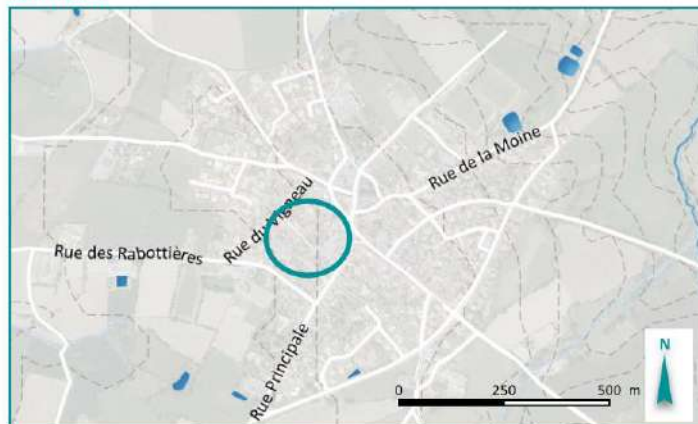
PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

OAP en vigueur (p.2/2)

Roussay

- OAP Les Sarments

Contexte



Description du site

En cœur d'îlot, ce site est en forte évolution : de nouveaux habitats s'implantent, des voies se créent... Les terrains non bâtis sont aujourd'hui des jardins.

Photo du site



PLU's - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Organisation cohérente de l'urbanisation en cours de développement sur le secteur.
- Offre d'accès piétons aux parcelles donnant sur la rue Principale.

Orientations paysagères et urbaines

- Créer une nouvelle voie ayant une réelle urbanité.
- Préserver la perspective sur le clocher.

Desserte

- Création d'une voie reliant les deux parties de la rue du Vigneau (Ouest et Sud du site).
- Création d'un accès piéton aux jardins des maisons contiguës donnant sur la rue Principale.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.82	14	17

Roussay - OAP Les Sarments

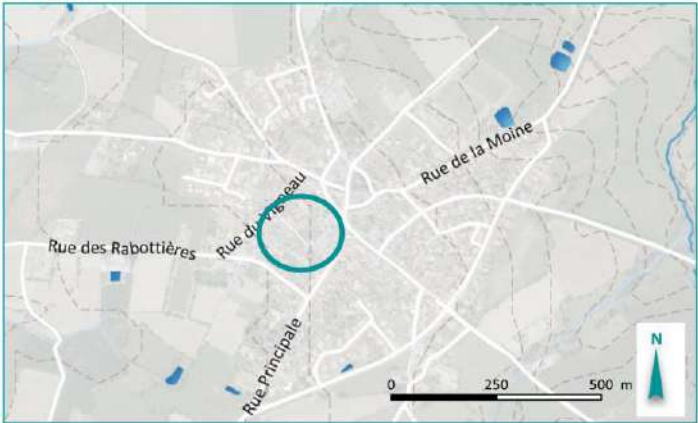


Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification (p.2/2)

Roussay

- OAP Les Sarments

Contexte



Description du site

En cœur d'îlot, ce site est en forte évolution : de nouveaux habitats s'implantent, des voies se créent... Les terrains non bâtis sont aujourd'hui des jardins.

Photo du site



PLU's - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements.
- Organisation cohérente de l'urbanisation en cours de développement sur le secteur.
- Offre d'accès piétons aux parcelles donnant sur la rue Principale.

Orientations paysagères et urbaines

- Créer une nouvelle voie ayant une réelle urbanité.
- Préserver la perspective sur le clocher.

Desserte

- Création d'une voie principale vers le nord-ouest, connectée à la rue du Vigneau
- Recherche de continuité avec la rue du Vigneau dans sa section située au sud du périmètre de l'OAP
- Création d'un accès piéton aux jardins des maisons contiguës donnant sur la rue Principale.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.63	11	17

2.1.6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT

2.1.6.1 Traitement des façades en zones Ua et Ub

Numéro de l'objet	Évolution envisagée	Secteurs concernés	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Faire de l'interdiction de l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts un principe général, afin qu'il s'applique également aux clôtures et non plus qu'aux façades	Zone Ua (tissu urbain ancien) Zone Ub (zone urbaine périphérique moyennement dense)	Le règlement en zone Ua-Ub (page 46), dans le paragraphe « 4.1.2 Façades », dispose que « <i>l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit</i> ». Ce point n'est pas explicitement repris dans le paragraphe relatif aux clôtures. L'objet de cette modification est d'homogénéiser les règles, en ajoutant dans les principes généraux (page 46) de la zone Ua-Ub que « <i>l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</i> », afin que ce principe soit général et concerne non-seulement les façades, mais aussi les clôtures.	L'évolution envisagée portant sur les principes généraux de la zone Ua et Ub ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

2.1.6.2 Limites biaises

Numéro de l'objet	Évolution envisagée	Secteurs concernés	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Ajustement des dispositions particulières concernant les implantations, notamment concernant les terrains dont les limites sont biaises.	Zone Uba Zone Ubb (zones urbaine périphérique moyennement dense)	Des terrains présentent des limites biaises, notamment en zones Uba et Ubb, rendant complexe l'application de la règle exigeant une implantation <u>soit</u> à l'appui des limites séparatives, <u>soit</u> en retrait d'au moins 2 mètres. En effet, une application stricte de la règle ne permet pas certaines implantations qui seraient pourtant intéressantes d'un point de vue urbain et paysager (cf. exemples en page suivante). Par cette modification, il s'agit de donner de la souplesse dans la gestion du recul par rapport aux limites séparatives, notamment lorsque le projet est implanté vis-à-vis d'une limite biaise. En ce sens, les dispositions particulières sont ajustées (article 3, section 3.2.4) de la manière suivante : « Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants : [...] - Lorsque l'implantation en limite séparative concerne un terrain dont les limites sont biaises. »	L'évolution envisagée ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

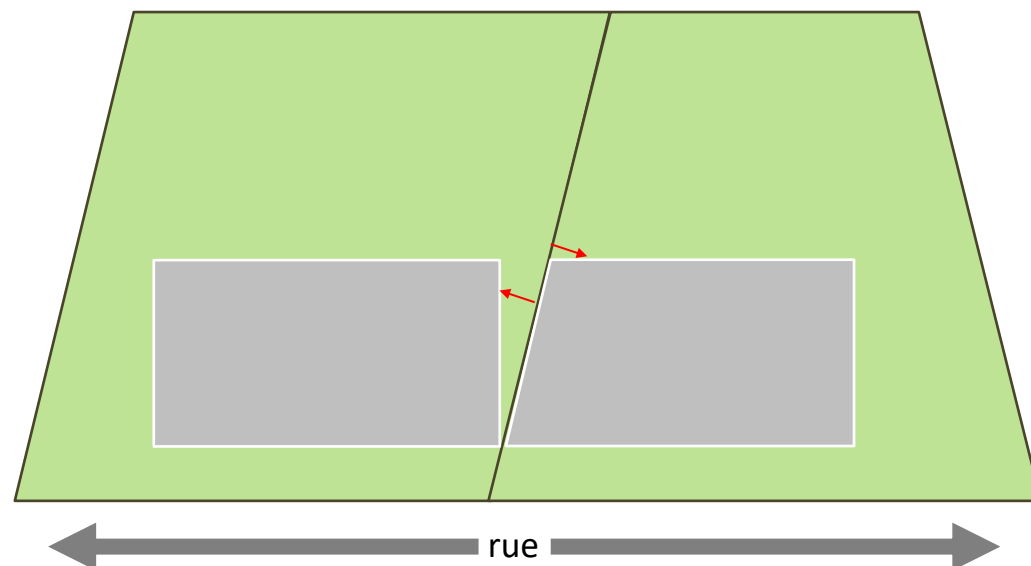
2 exemples non autorisés dans le cadre d'une lecture « stricte » du règlement en vigueur :

A gauche, construction implantée à l'appui de la limite séparative sur un de ses angles afin de générer un front urbain structurant sur rue : le reste de la façade se trouve au moins partiellement à moins de 2 m de la limite séparative (flèche rouge)

A droite, construction implantée à l'appui intégral de la limite séparative afin de générer un front urbain structurant sur rue : la façade arrière se trouve partiellement à moins de 2 m de la limite séparative (flèche rouge)

Ce qui sera autorisé après la Modification du règlement du PLU :

En fonction des configurations de chaque parcelle, l'évolution du règlement pourrait permettre les implantations représentées sur le schéma ci-contre : implantation à l'appui de la limite séparative sur un des angles de la construction et à moins de 2 mètres du fait de la limite biaise (cas de gauche), implantation à l'appui intégral de la limite séparative même si on se trouve ponctuellement à moins de 2 mètres du fait de la limite biaise (cas de droite).



2.1.6.3 Expression de la règle de recul par rapport aux limites

Numéro de l'objet	Évolution envisagée	Secteurs concernés	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Homogénéiser le règlement écrit en utilisant autant que possible la même expression à l'évocation du principe d'une implantation sur la limite séparative.	Zones Ua, Ub, Ud, Ue, Ug, Uy, Ah	Le règlement utilise plusieurs expressions différentes lorsqu'il évoque le principe d'une implantation sur la limite séparative : - « à partir de l'une des limites », - « à l'appui de la limite séparative », - « en limite séparative », etc. L'objet de cette modification est d'homogénéiser le règlement écrit au maximum, en utilisant autant que possible l'expression « à l'appui de » dans toutes les zones du PLU (U, AU, A et N), et ce afin de faciliter la lecture du règlement, sans toucher aux règles existantes en termes de portée.	Il s'agit d'une évolution de forme sans toucher au fond : l'évolution envisagée ne présente donc pas d'incidence notable sur l'environnement.

2.1.6.4 Implantation des constructions en zone Ua

Numéro de l'objet	Évolution envisagée	Secteur concerné	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Exclure les annexes et les piscines des règles d'implantation en zone Ua	Zone Ua (tissu urbain ancien)	En zone Ua (page 46), le règlement exige une implantation des constructions : - <u>Soit</u> d'une limite séparative à l'autre, - <u>Soit</u> sur au moins une limite, avec un retrait possible de 2m minimum vis-à-vis de l'autre limite. Or, la gestion des annexes et des piscines en zone Ua ne sont pas nécessairement à soumettre aux mêmes dispositions que la construction principale. L'objet de cette modification est de préciser que les annexes et piscines ne sont pas considérées dans ces règles d'implantation, en posant qu'elles peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives (pas d'obligation de s'implanter à l'appui d'une limite séparative).	Concernant les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives en zone Ua, l'enjeu principal porte sur les modalités d'implantation des constructions principales au plan paysager ; or, l'évolution ne porte pas sur ce sujet mais sur les annexes et les piscines, ce qui présente un enjeu de bien moindre portée. De ce fait, on peut considérer que l'évolution envisagée ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

2.1.6.5 Eaux pluviales

Numéro de l'objet	Évolution envisagée	Secteurs concernés	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Tendre vers une meilleure gestion des enjeux pluviaux en intégrant certains principes dans le règlement écrit	Zone U (zone urbaine) Zone 1AU (zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation)	Les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales ne sont actuellement pas spécifiquement reprises dans le règlement du PLU. L'objectif est d'intégrer des principes en matière de gestion du pluvial dans le règlement écrit, en vue d'une meilleure gestion des enjeux pluviaux. Le règlement écrit est ainsi étoffé, en intégrant des éléments relatifs à l'infiltration des eaux pluviales dans l'article 5 des différentes zones U et 1AU : - « De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée » ; - « En cas d'opération, l'infiltration des eaux pluviales sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération (quelle que soit sa superficie) ».	L'évolution présentée permettra une meilleure prise en compte des eaux pluviales dans le cadre des différents projets, avec par conséquent des incidences positives en la matière.

2.1.6.6 Stationnement

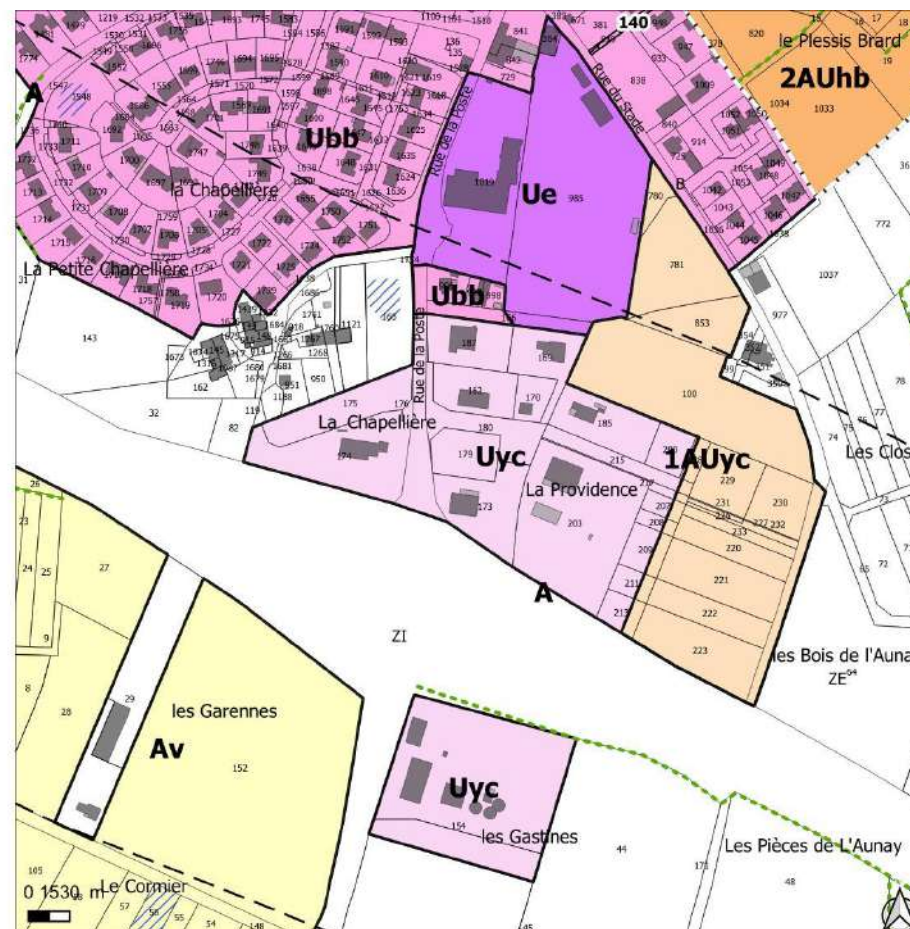
Numéro de l'objet	Évolution envisagée	Secteurs concernés	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
Non-Numéroté	Compléter les règles relatives à la création de places de stationnement dans les STECAL Aha et Ahb	Secteurs Aha et Ahb	Le PLU a identifié des STECAL Aha et Ahb, dans lesquels des constructions neuves à vocation d'habitat sont possibles. Or, le règlement écrit de ces secteurs n'impose pas la réalisation de place de stationnement pour les constructions neuves à vocation d'habitation, alors que cela est demandé en cas de changement de destination en zone A. Il s'agit de compléter le règlement écrit de ces secteurs, en imposant la réalisation de 1 place de stationnement par logement en cas de construction neuve (Dispositions générales, chapitre 4). Complémentairement, il s'agit d'ajouter une disposition proscrivant l'imperméabilisation des voies d'accès et des places de stationnement non couvertes (article 5.1 du règlement de la zone A).	L'évolution envisagée ne présente pas d'incidence sur l'environnement concernant l'imposition d'1 place de stationnement par logement en cas de construction neuve. Elle présente des incidences positives s'agissant des limitation des possibilités d'imperméabilisation.

2.1.7. ERREURS MATERIELLES

2.1.7.1 Fusion formelle de zones (erreur matérielle)

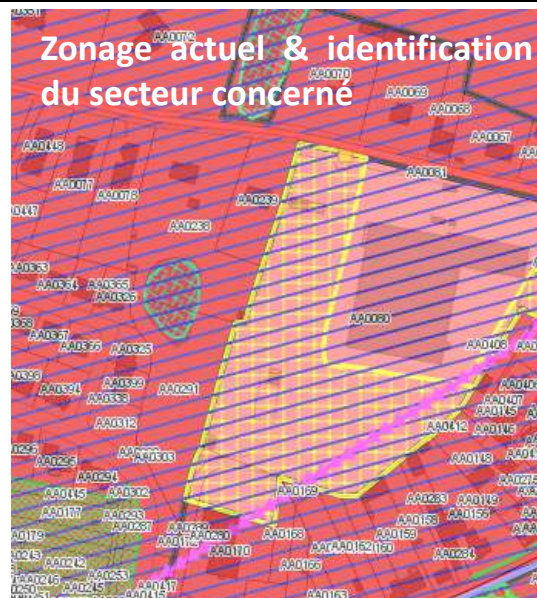
Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
36	Fusion de 2 zonages Uyc accolés La Providence	Zonage	Tillières	Le secteur visé correspond à la Zone d'Activités (ZA) de la Providence située au Sud du bourg de Tillières. L'objet de cette modification est la rectification d'une erreur matérielle, puisque 2 zonages Uyc (zone urbaine correspondant aux zones d'activités de proximité destinées à accueillir les activités artisanales) sont accolés. Les 2 zonages Uyc accolés sont fusionnés.	Erreur matérielle : absence s'incidences notables sur l'environnement.

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



2.1.7.2 Redélimitation d'un boisement dans une OAP (erreur matérielle)

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
37	Redélimitation du boisement sur l'OAP Rue du Poirier	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	Le secteur visé se situe dans l'Ouest du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges, sur les parcelles AA238 et AA239. La délimitation du boisement est en partie erronée. L'objet de cette modification est une reprise du boisement sur l'OAP, en retirant la partie de boisement située au Nord du trait de construction (figurant en rouge sur l'OAP ci-dessous).	L'évolution envisagée ne présente pas d'incidence significative sur l'environnement, puisque la partie retirée n'est pas boisée.



Projet d'OAP actualisée dans le cadre de la présente Modification

Saint-Macaire-en-Mauges - OAP Sacair



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

— Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

◀ ◀ Frange

■ Haie à préserver

■ Espace végétalisé à préserver - créer

■ Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif

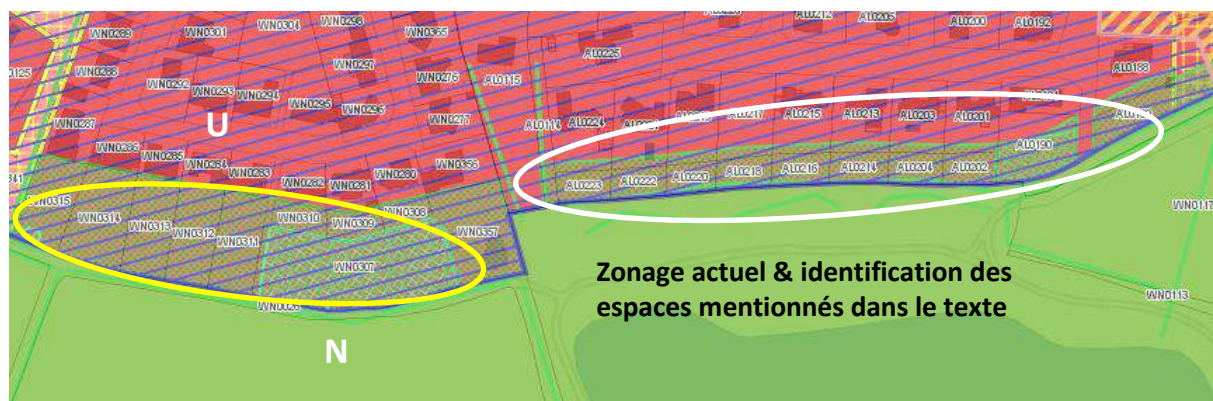
PLU's- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SÈVREMOINE Commune nouvelle

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

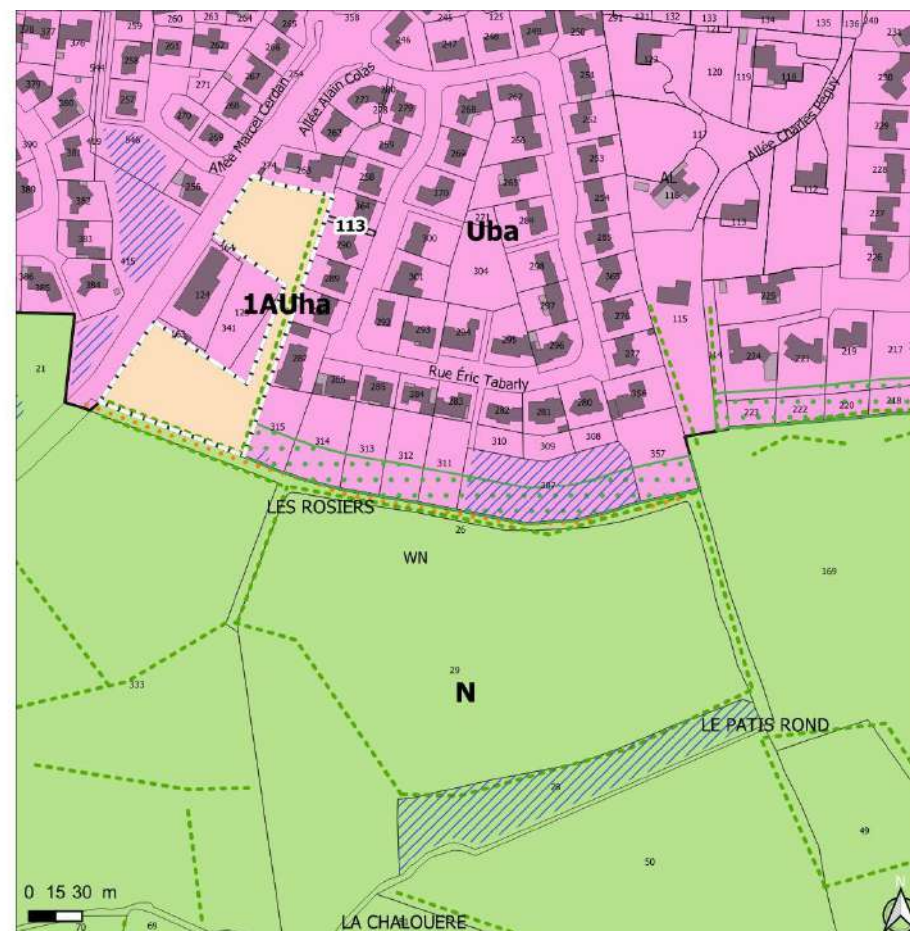
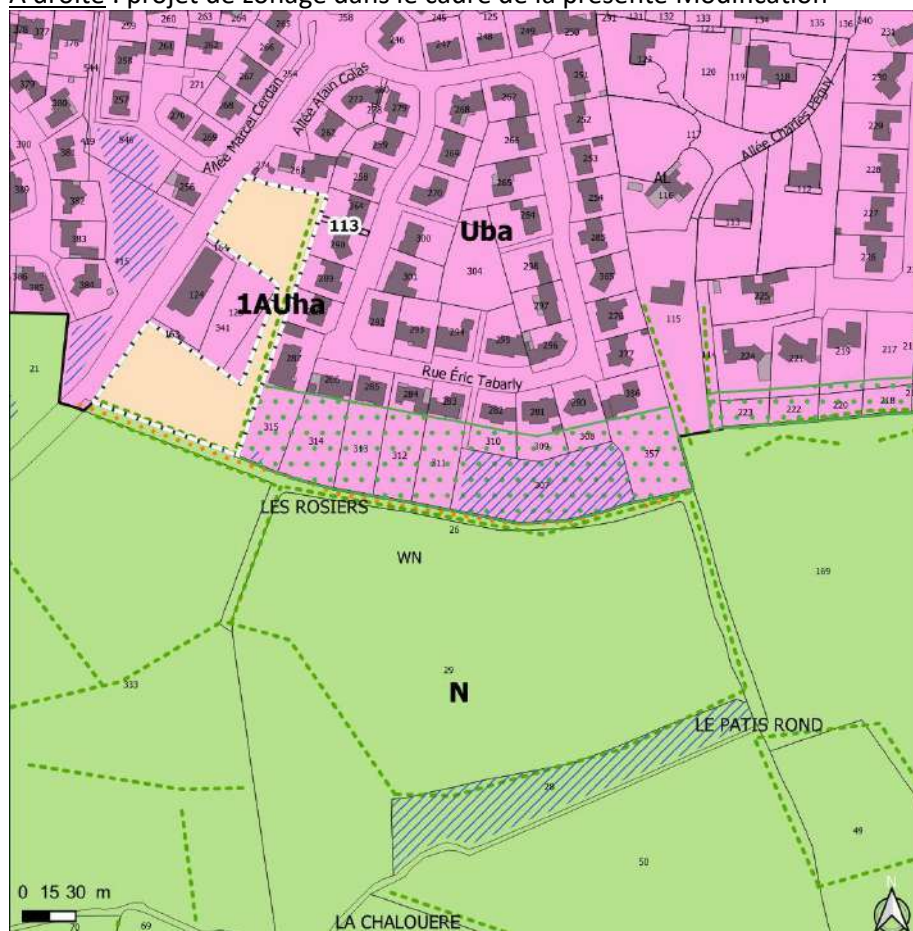
2.1.7.3 Jardins protégés (erreur matérielle)

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
38	Réduction des espaces de jardins à protéger Rue Éric Tabarly	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	Le zonage du PLU identifie des jardins de parcelles bâties en « jardin à protéger » mais au raz des bâtiments existants (<i>cf. éléments entourés en jaune sur l'extrait de zonage ci-dessous</i>). Or, cette identification constitue une erreur matérielle, la preuve étant la délimitation des jardins protégés plus à l'Est, où les « <i>jardins à protéger</i> » sont en retrait des façades des bâtiments à ce niveau (<i>cf. éléments entourés en blanc sur l'extrait de zonage ci-dessous</i>). Il s'agit donc d'ajuster la limite des « jardins à protéger », dans des proportions similaires à ce qui existe plus à l'Est (ce qui implique de garder une portion en « <i>jardins à protéger</i> » au contact de la zone naturelle N qui se trouve au Sud).	Erreur matérielle : absence d'incidence notable.



A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification

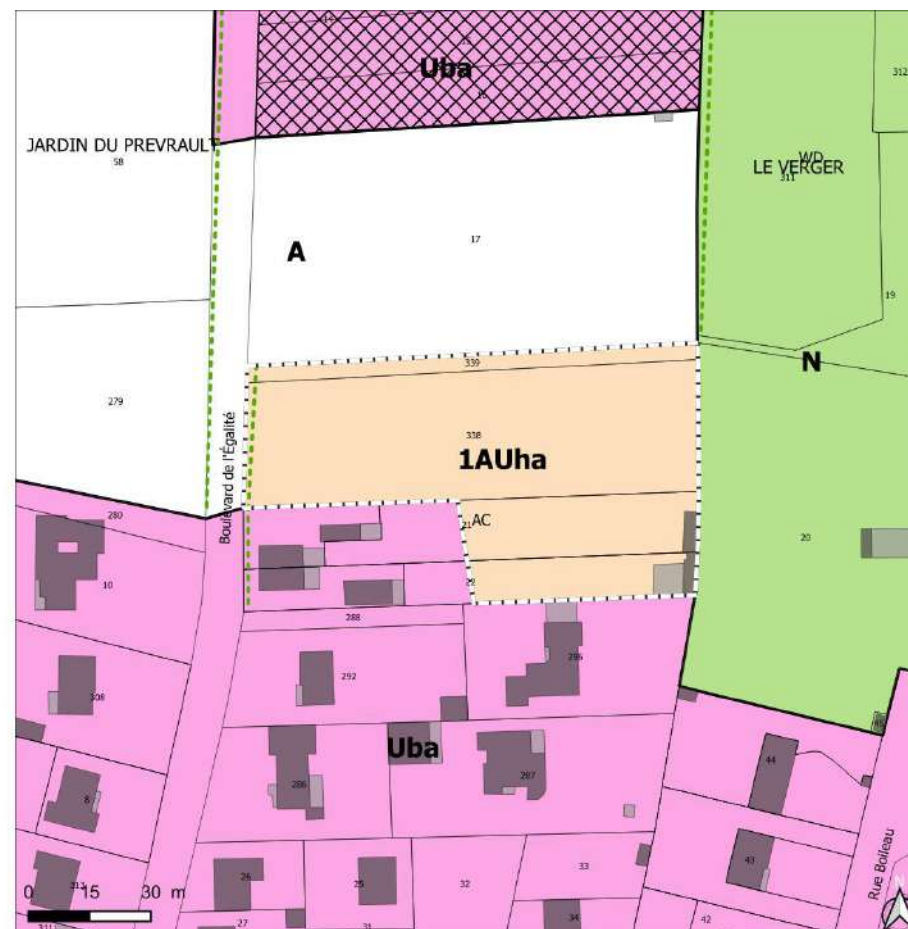
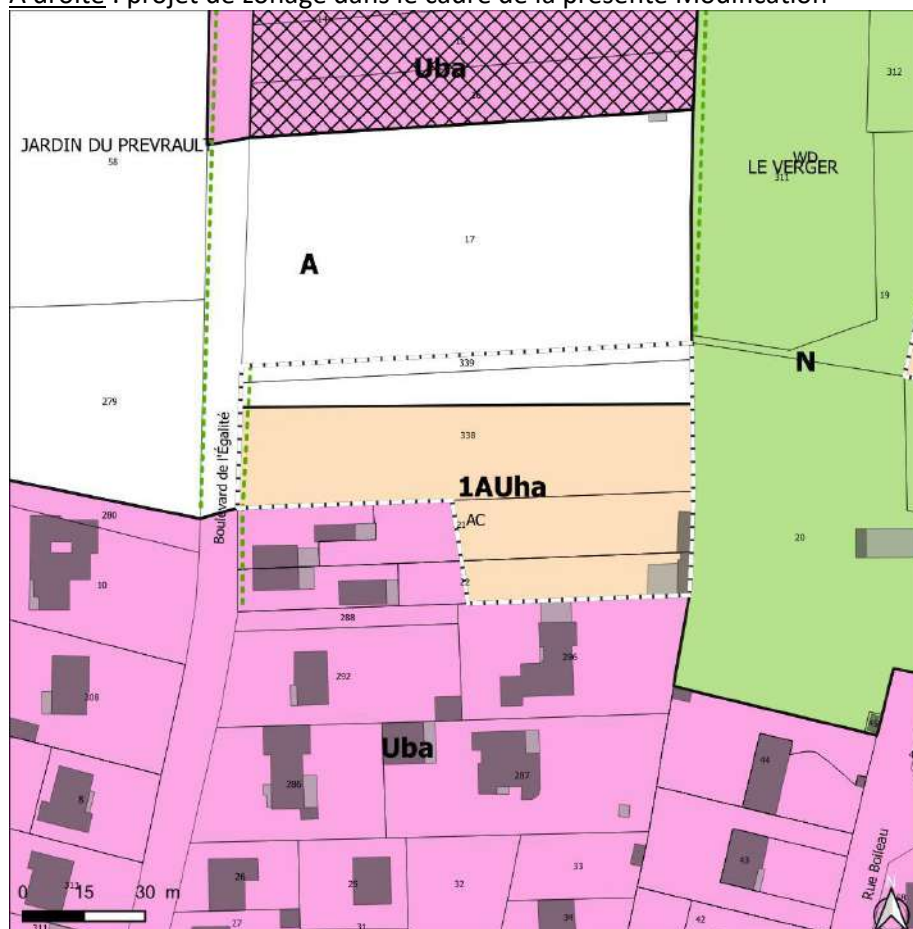


2.1.7.4 Évolution de zone 1AUha (erreur matérielle)

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
39	Ajustement du périmètre de zonage 1AUha par rapport à celui de l'OAP Boulevard de l'Égalité	Zonage	Saint-Macaire-en-Mauges	Le secteur visé se situe au Nord du bourg de Saint-Macaire-en-Mauges. Une incohérence est relevée entre le périmètre de l'OAP et celui du zonage de la zone 1AUha (<i>Zone ouverte à l'urbanisation, à dominante d'habitats et d'activités économiques dominantes avec l'habitat, sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, et Torfou</i>). La partie Nord de l'OAP correspond à une bande inconstructible liée au passage de réseaux (bande de 10m environ). Au moment de l'Arrêt du PLU, le zonage 1AUha et l'OAP portaient sur le même périmètre. Ce secteur a fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique. L'ajustement du périmètre du zonage aurait dû suivre celui du périmètre de l'OAP, au moment de l'Approbation. Par cette modification, le périmètre du zonage est ajusté en se calant sur celui de l'OAP. L'évolution n'empporte pas de renforcement de la capacité de construire, à la fois du fait du passage des réseaux et du fait de l'identification d'un espace-tampon sur l'OAP actuellement en vigueur.	L'évolution envisagée, portant sur une zone destinée à l'urbanisation, ne présente pas d'incidence significative sur l'environnement.

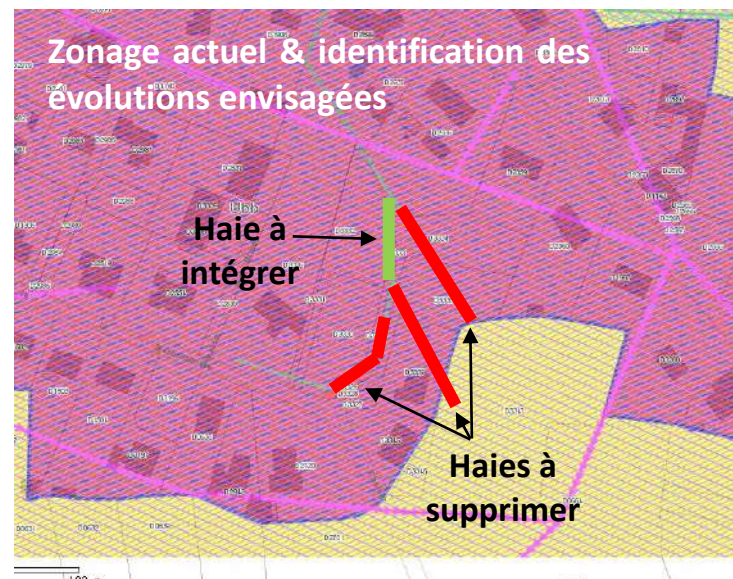
A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



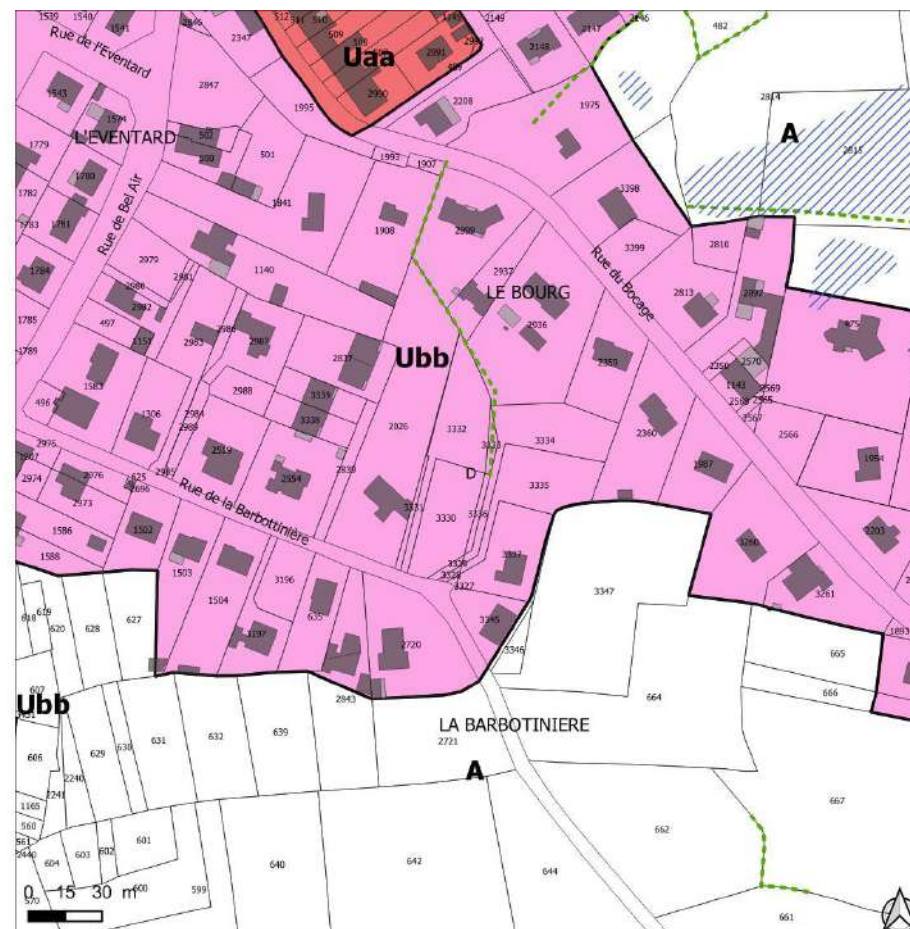
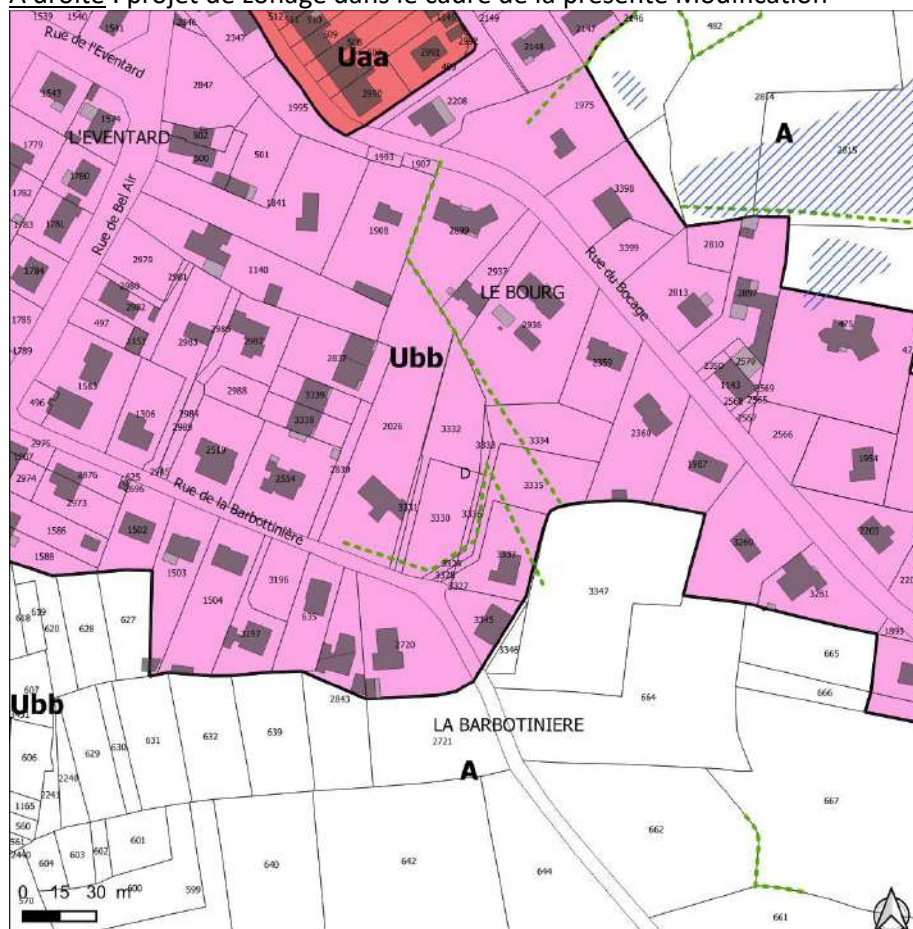
2.1.7.5 Haies (erreurs matérielles)

Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
40	Haies existantes recalées sur le zonage Rue de la Barbottinière	Zonage	Saint-Germain-sur-Moine	La rue de la Barbottinière se situe dans le Sud du bourg de Saint-Germain-sur-Moine. On note des haies protégées à recaler sur la base de l'existant (erreur matérielle). Les haies existantes sont recalées sur le zonage (cf. plan ci-dessous).	L'évolution envisagée présente une incidence positive sur l'environnement, avec l'identification précise d'un linéaire de haie existant (qui sera donc protégé).

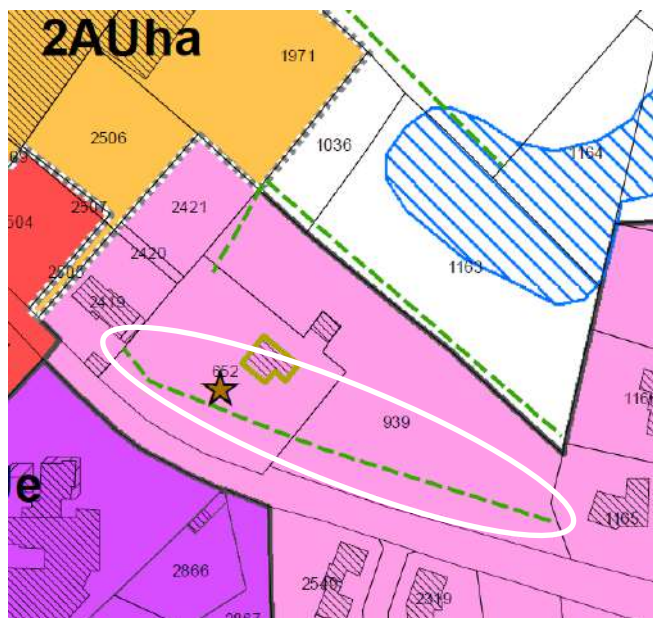


A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
41	Haie protégée recalée sur la base de l'existant Rue d'Anjou	Zonage	Saint-Germain-sur-Moine	Le secteur se trouve rue d'Anjou, dans la partie Est du bourg de Saint-Germain-sur-Moine. Le secteur visé comprend une maison et des linéaires de haies. Une haie protégée le long de la rue d'Anjou est à recaler sur la base de l'existant (erreur matérielle), suivant les éléments ci-dessous.	Erreur matérielle : absence d'incidence sur l'environnement.

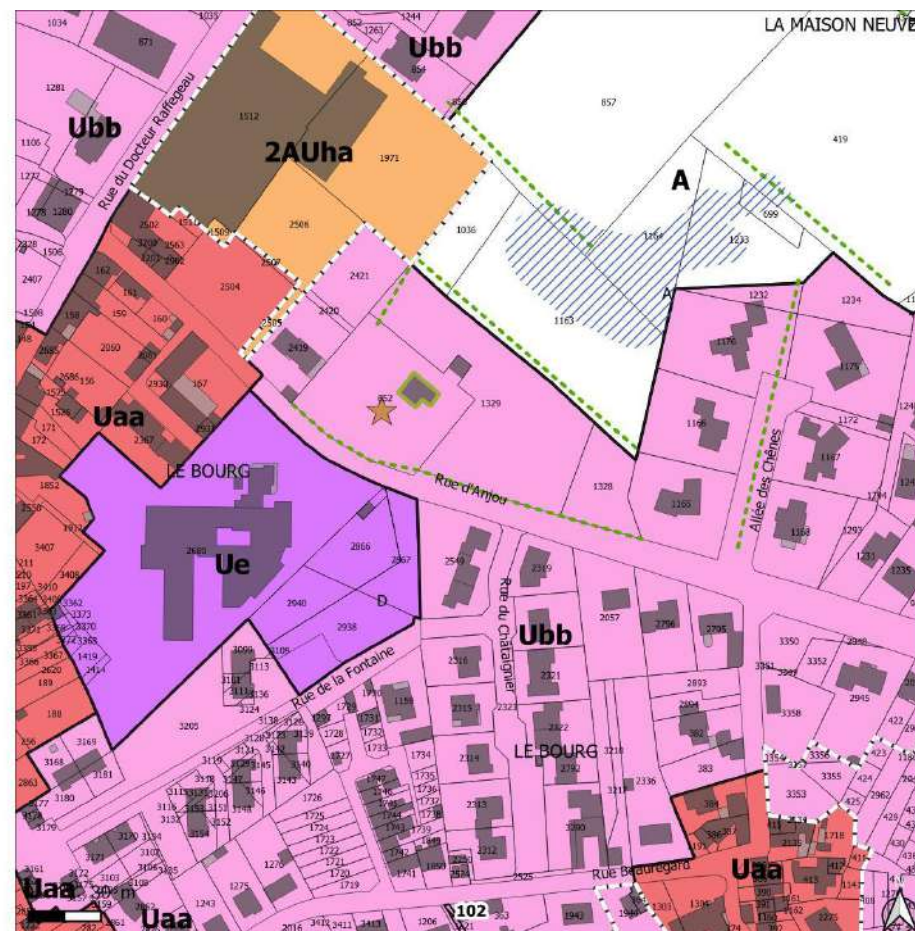


A gauche : zonage actuel et repérage de la haie identifiée au PLU (en blanc), à décaler vers le sud le long de la rue d'Anjou

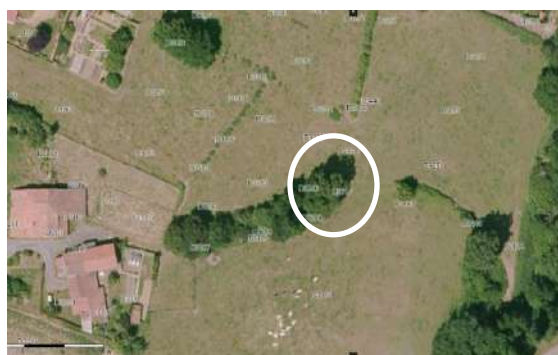
A droite : photo aérienne permettant de repérer le positionnement réel de la haie existante



A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



Numéro de l'objet	Évolution envisagée & Localisation	Pièce du PLU concernée	Commune déléguée concernée	Éléments de contexte & détails de la ou des évolution(s)	Incidences sur l'environnement
42	Diminution de l'identification d'une haie protégée Rue de la Rochetière	Zonage	Saint-Germain-sur-Moine	Le secteur se trouve rue de la Rochetière, dans le Sud-Ouest du bourg de Saint-Germain-sur-Moine. L'objet de la modification porte sur une haie protégée au PLU de 2019, mais supprimée avant la mise en place de la protection (suppression entre 2013 et 2016 d'après les photos aériennes ci-dessous). A cet égard, il s'agit de retirer l'identification de cette haie du plan de zonage .	L'évolution envisagée ne présente pas d'incidence significative sur l'environnement.



2013 : présence de la haie



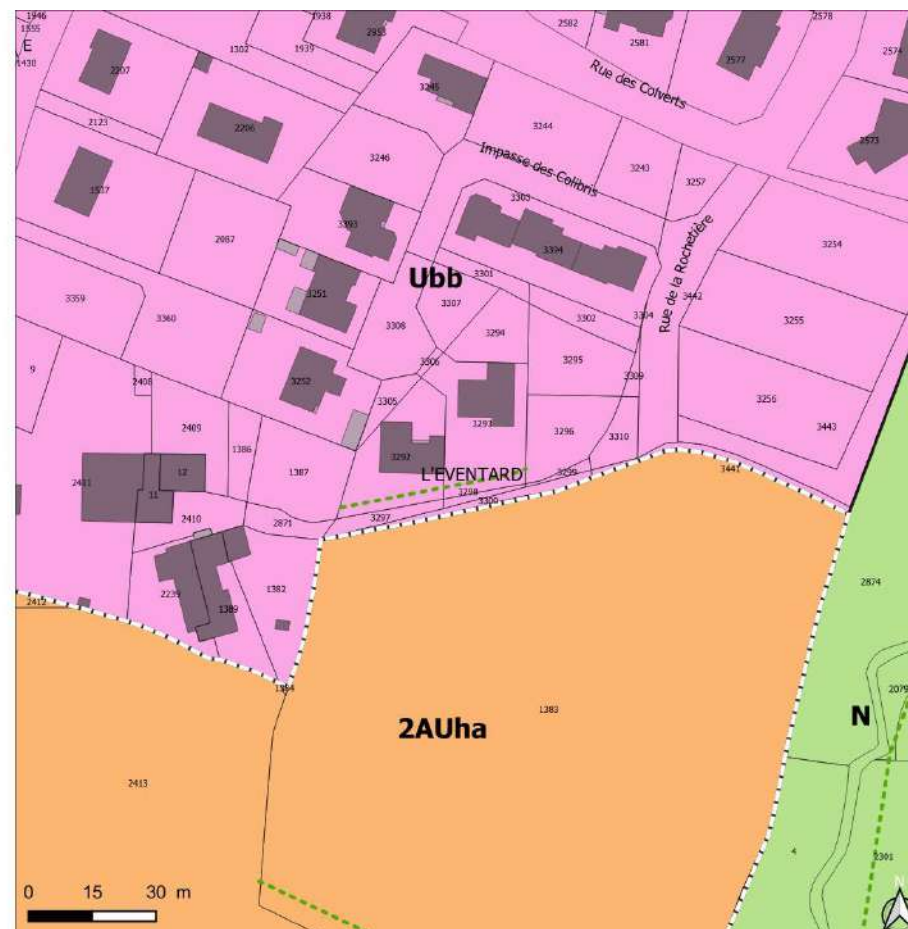
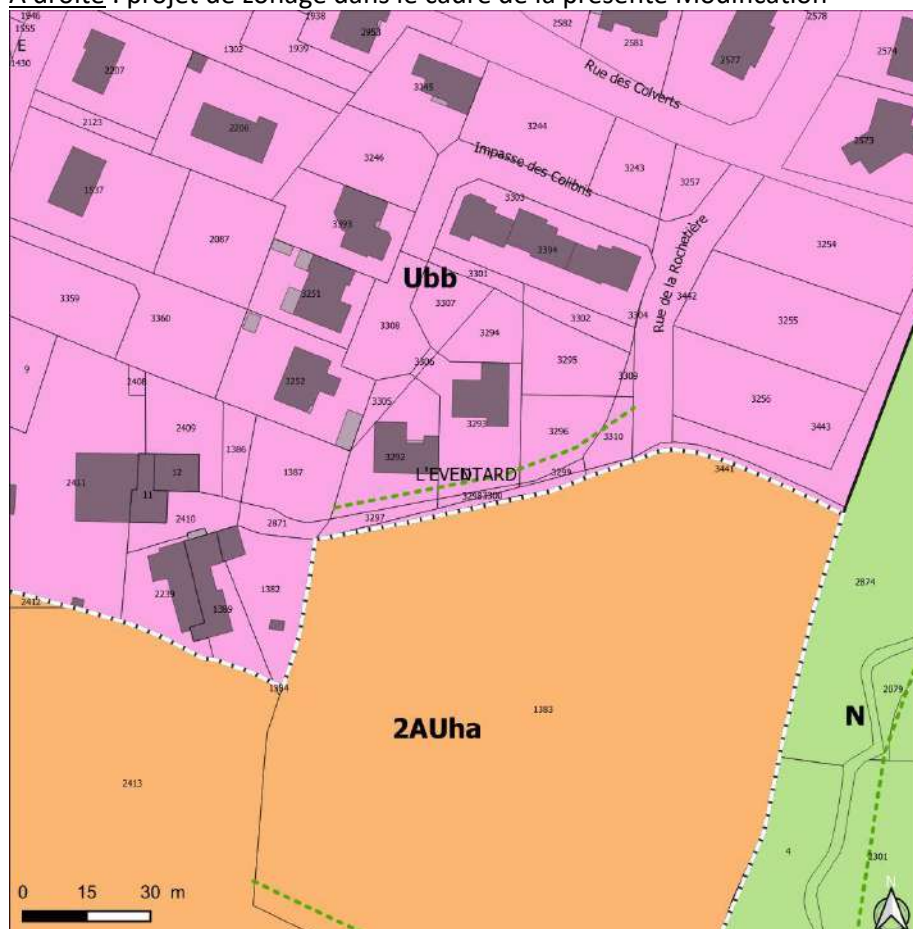
2016 : disparition de la haie (le figuré noir présent dans le cercle correspond à l'ombre portée de l'arbre localisé à l'extérieur de ce cercle (à l'ouest))



2019, année de l'Approbation du PLU : lotissement en cours de construction dans sa partie sud

A gauche : zonage du PLU approuvé le 26 septembre 2019

A droite : projet de zonage dans le cadre de la présente Modification



2.1.8. SERVITUDES & AUTRES ANNEXES

2.1.8.1 Approche générale

Certaines servitudes et annexes nécessitent une mise à jour. Les évolutions envisagées sont décrites ci-après.

Dans la mesure où elles concernent des mises à jour, les évolutions envisagées ne présentent pas d'incidence notable sur l'environnement.

2.1.8.2 AS1 – Conservation des eaux

Les périmètres de protection de captage du Longeron figurent intégralement dans le plan des servitudes, mais partiellement sur le zonage (versions papier et numérique).

Afin de donner une meilleure lisibilité au public, deux évolutions sont envisagées :

- **L'intégration du Périmètre de Protection Éloigné (PPE) sur le zonage (versions papier et numérique) ;**
- **Un complément au tableau de synthèse des servitudes, afin de préciser les 4 périmètres qui constituent la servitude AS1.**

2.1.8.3 AC1 – Protection des Monuments Historiques

Plusieurs périmètres « *Monuments Historiques* » posent question :

- Difficulté à localiser les menhirs et à identifier précisément quels sont leurs numéros de parcelles,
- Possible erreur dans la localisation d'un menhir,
- Avec le passage à la Commune Nouvelle, les périmètres « Monuments Historiques » n'ont pas nécessairement été revus par les gestionnaires en termes de calage cadastral et présentent donc des discontinuités lorsqu'elles sont à cheval de communes déléguées,
- Le tableau des servitudes pourrait être mis à jour.

Les périmètres sont repris afin d'être harmonisés, de même pour le tableau de synthèse des servitudes (en fonction des retours effectifs de la part des gestionnaires), en vue d'une meilleure lisibilité pour le public.

2.1.8.4 AC1 – Périmètre Délimité des Abords

Le périmètre Délimité des Abords (PDA) de La Colonne à Torfou est approuvé et exécutoire depuis avril 2021 (mise à jour du PLU par arrêté municipal).

Le PDA est ajouté au règlement graphique pour permettre une meilleure lisibilité pour le public. Le tableau de synthèse des servitudes est mis à jour afin que ce PDA n'apparaisse plus comme « projet de création ».

2.1.8.5 AC4 – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR)

On note la présence d'un SPR (ancienne AVAP) sur les communes déléguées de Montfaucon-Montigné et St Germain-sur-Moine.

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle en renommant cette servitude « AC4 » et non « AC1 » dans les couches attributaires du SIG.

2.1.8.6 EL7 - Alignement

L'Agence Technique Départementale a confirmé que cette servitude peut être retirée du PLU. Dans la mesure où cette servitude vise à permettre à très long terme l'élargissement des voies publiques, sa suppression signifie que le domaine public routier sera conversé dans son emprise actuelle.

Sont concernées les plans d'alignement relatifs à la voirie départementale sur les communes déléguées de Montfaucon-Montigné, Saint-Macaire-en-Mauges et Saint-Germain-sur-Moine.

2.1.8.7 I4 – Établissement des canalisations électriques

On note un problème de continuité du tracé des servitudes entre communes déléguées, sur le plan des servitudes.

Les données récupérées auprès des gestionnaires sont intégrées pour une meilleure lisibilité pour le public.

Complémentairement, la note d'information relative aux servitudes I4 et la fiche « Numérisation des SUP de type I4 » sont ajoutées dans les pièces complémentaires aux plans des Servitudes d'Utilité Publique.

2.1.8.8 I6 – Servitude relative aux mines et carrières

Une servitude I6 concerne les communes déléguées du Longeron, Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine. Elle a été instituée dans le cadre de la concession minière de Clisson, qui est échue depuis le 31 décembre 2018. **Dès lors, cette servitude est également échue et peut être retirée.**

Complémentairement, le plan des servitudes fait état de deux autres servitudes sur les communes déléguées de Saint-André-de-la-Marche et Saint-Crespin-sur-Moine ; par contre, le tableau des servitudes n'y fait pas référence. **Il s'agit ainsi de compléter le tableau de synthèse des servitudes sur ce point.**

2.1.8.9 PM1 – Servitude relative à la défense contre les inondations

Le tableau des servitudes indique une servitude PM1 sur la commune déléguée du Longeron ; or aucune servitude de ce type n'existe sur cette commune déléguée. **Il s'agit ainsi d'actualiser le tableau de synthèse des servitudes sur ce point.**

2.1.8.10 PT1 & PT2 - Télécommunication

Un arrêté ministériel du 01 mars 2021 abroge les décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles, au profit de France Telecom (Orange).

Dans le cadre d'une actualisation des données, les servitudes PT1 et PT2 font l'objet d'une reprise sur les plans des servitudes et dans le tableau des servitudes.

2.1.8.112 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Des sols sont pollués ou potentiellement pollués sont identifiés à Roussay, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Germain-sur-Moine et Tillières.

Ces SIS sont intégrés au sein des annexes, en vue d'une meilleure lisibilité pour le public (cf. annexes au présent dossier).

2.1.8.12 Cartes et tableau actualisés des servitudes

Les cartes actualisées des servitudes figurent en annexe au présent document.

Le tableau actualisé de synthèse des servitudes figure en annexe au présent document.

2.1.8.13 Classement sonore des infrastructures routières

Dans le cadre du PLU approuvé en 2019, le classement sonore des infrastructures s'est appuyé sur un arrêté préfectoral du 18 mars 2003.

Or, un nouvel arrêté préfectoral a été pris le 9 décembre 2016.

Il s'agit de substituer l'arrêté préfectoral de 2003 par celui de 2016 au niveau des annexes du PLU, et de reporter les nouvelles distances sur le zonage.

2.1.9. BILAN DES SUPERFICIES, PRESCRIPTIONS DU ZONAGE, EMBLEMES RESERVES

Le tableau ci-dessous reprend les évolutions des superficies des zones du PLU et les évolutions relatives aux prescriptions, en intégrant l'ensemble des évolutions présentées précédemment.

NB : dans les tableaux ci-dessous, apparaissent des différences mineures pour des zones qui ne sont pas concernées par la présente Modification ; elles sont dues à des questions de logiciel.

Zonage du PLU'S approuvé en 2019	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S (Modification n°1)	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	1 246,38	ZONES URBAINES (U)	1 246,72	0,34
Vocation principale d'habitat	892,05	Vocation principale d'habitat	892,91	0,86
Uaa	119,16	Uaa	119,61	0,45
Uaai	2,42	Uaai	2,42	0,00
Uab	45,76	Uab	45,76	0,00
Uba	316,02	Uba	316,02	0,00
Ubb	407,85	Ubb	408,26	0,41
Ubb1	0,80	Ubb1	0,80	0,00
Ubbi	0,04	Ubbi	0,04	0,00
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	88,19	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	88,11	-0,08
Ud	1,51	Ud	1,51	0,00
Ue	82,51	Ue	82,43	-0,08
Ug	4,17	Ug	4,17	0,00
Vocation principale d'activités	266,14	Vocation principale d'activités	265,71	-0,43
Uya1	5,83	Uya1	5,83	0,00
Uya2	171,35	Uya2	170,46	-0,89
Uya3	2,51	Uya3	2,51	0,00
Uya4	29,49	Uya4	28,81	-0,68
Uya5	0,00	Uya5	1,55	1,55
Uyb	40,88	Uyb	40,47	-0,41
Uyc	16,08	Uyc	16,08	0,00

Zonage du PLU'S approuvé en 2019	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S (Modification n°1)	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES A URBANISER (AU)	174,93	ZONES A URBANISER (AU)	174,63	-0,30
Vocation principale d'habitat	86,01	Vocation principale d'habitat	85,71	-0,30
1AUha	36,64	1AUha	36,45	-0,19
1AUhb	9,95	1AUhb	9,95	0,00
2AUha	26,61	2AUha	26,49	-0,12
2AUhb	12,81	2AUhb	12,82	0,01
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	4,72	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	4,72	0,00
1AUe	4,72	1AUe	4,72	0,00
Vocation principale d'activités	84,20	Vocation principale d'activités	84,20	0,00
1AUya2	49,05	1AUya2	49,05	0,00
1AUyc	4,02	1AUyc	4,02	0,00
2AUya2	28,43	2AUya2	28,43	0,00
2AUyb	2,70	2AUyb	2,70	0,00

Zonage du PLU'S approuvé en 2019	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S (Modification n°1)	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES AGRICOLES (A)	16 220,23	ZONES AGRICOLES (A)	16 220,05	-0,18
Zone agricole pérenne	15997,97	Zone agricole pérenne	15997,78	-0,19
A	13 863,29	A	13 863,15	-0,14
Ap	1 491,23	Ap	1 491,19	-0,04
Av	643,45	Av	643,44	-0,01
Vocation principale d'habitat	21,05	Vocation principale d'habitat	21,05	0,00
Aha	5,15	Aha	5,15	0,00
Ahb	15,90	Ahb	15,90	0,00
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	1,25	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	1,25	0,00
AI1	0,84	AI1	0,84	0,00
AI2	0,41	AI2	0,41	0,00
Vocation principale d'activités	199,96	Vocation principale d'activités	199,97	0,01
Ac1	60,84	Ac1	60,84	0,00
Ac2	125,22	Ac2	125,23	0,01
Ay1	3,92	Ay1	3,92	0,00
Ay2	2,69	Ay2	2,69	0,00
Ay3	0,17	Ay3	0,17	0,00
Ay3i	0,16	Ay3i	0,16	0,00
Ay4	1,08	Ay4	1,08	0,00
Ay5	0,47	Ay5	0,47	0,00
Ay5i	0,48	Ay5i	0,48	0,00
Ay6	0,87	Ay6	0,87	0,00
Ay7	3,51	Ay7	3,51	0,00
Ay8	0,56	Ay8	0,56	0,00

Zonage du PLU'S approuvé en 2019	Superficie (en ha)	Zonage projet de PLU'S (Modification n°1)	Superficie (en ha)	Evolution
ZONES NATURELLES (N)	3 859,22	ZONES NATURELLES (N)	3 859,24	0,02
Zone naturelle pérenne	3757,20	Zone naturelle pérenne	3757,23	0,03
N	3001,35	N	3001,37	0,02
Ni	266,57	Ni	266,57	0,00
No	11,76	No	11,76	0,00
Np	370,45	Np	370,46	0,01
Npi	107,07	Npi	107,07	0,00
Vocation principale d'activités	97,74	Vocation principale d'activités	97,73	-0,01
Nc1	48,70	Nc1	48,70	0,00
Nc2	49,04	Nc2	49,03	-0,01
Vocation principale d'équipements ou de loisirs	4,28	Vocation principale d'équipements ou de loisirs	4,28	0,00
NI1	1,01	NI1	1,01	0,00
NI2	0,26	NI2	0,26	0,00
NI3	1,13	NI3	1,13	0,00
NI4	0,45	NI4	0,45	0,00
NI5	0,86	NI5	0,86	0,00
NI5i	0,28	NI5i	0,28	0,00
NI6	0,29	NI6	0,29	0,00
TOTAL	21 500,76	TOTAL	21 500,64	-0,12

Prescriptions présentes sur le zonage

Zonage du PLU'S approuvé en 2019	Donnée	Zonage projet de PLU'S (Modification n°1)	Donnée	Evolution
Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme) - en ha	563,02	Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme) - en ha	563,02	0
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	1457,6	Haies inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	1457,27	-0,33
Zones humides inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en ha	566,82	Zones humides inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) - en ha	567,49	0,67
Liaison douce à conserver (L151- 38 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	55,23	Liaison douce à conserver (L151- 38 du Code de l'Urbanisme) - en km linéaires	55,23	0,00
Changement de destination (L151-11 du Code de l'Urbanisme) - en unités	82	Changement de destination (L151-11 du Code de l'Urbanisme) - en unités	92	10

Emplacements réservés

En lien avec les suppressions et ajustements d'OAP, le tableau des emplacements réservés est modifié.

N°	m²	Ordre	Bénéficiaire	Communes
1	128	Continuité douce	Commune	LE LONGERON
2	Supprimé lors de l'Approbation du PLU'S			
3	6 792	Création d'un cheminement piétons/cycles	Commune	MONTFAUCON
4	1 212	Création d'un accès	Commune	MONTFAUCON
5	141	Aménagement de carrefour	Commune	MONTFAUCON
6	64	Création d'un carrefour - visibilité	Commune	MONTFAUCON
7	255	Création d'un accès	Commune	MONTFAUCON
8	20 142	Création d'un cheminement piétons/cycles	Commune	MONTFAUCON
9	1 710	Création d'un équipement scolaire publique ou d'intérêt collectif	Commune	MONTFAUCON
10	540	Création d'accès	Commune	MONTFAUCON
11	943	Création d'un cheminement piétons/cycles	Commune	MONTFAUCON
12	791	Continuité douce	Commune	MONTFAUCON
13	243	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
14	445	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
15	2 100	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
16	1 274	Extension de la station d'épuration	Commune	LA-RENAUDIERE
17	1 435	Extension de la station d'épuration	Commune	LA-RENAUDIERE
18	21 497	Extension de la station d'épuration	Commune	LA-RENAUDIERE
19	1 101	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
20	8 328	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
21	2 118	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
22	5 759	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
23	5 384	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
24	18 919	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
25	958	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
26	868	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
27	1 147	Continuité douce	Commune	LA-RENAUDIERE
28	42	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
29	180	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
30	1 748	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
31	180	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
32	322	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
33	1 454	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
34	16 820	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
35	Supprimé lors de l'Approbation du PLU'S			
36	252	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
37	9 336	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
38	2 156	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
39	2 795	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
40	4 140	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
41	1 970	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
42	3 764	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
43	5 256	Extension station d'épuration	Commune	ROUSSAY
44	534	Création d'accès	Commune	ROUSSAY
45	266	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
46	458	Création d'accès	Commune	ST ANDRE
47	750	Création d'une entrée de zone à la Gâtine (zone 2AU)	Commune	ST ANDRE
48	2 306	Elargissement de la route des Quatre Etalons	Commune	ST ANDRE
49	5 819	Création d'une voie d'accès aux Quatre Etalons	Commune	ST ANDRE
50	1 059	Chemin piéton entre zone commerciale et rue du Calvaire	Commune	ST ANDRE
51	29 821	Extension de la station d'épuration	Commune	ST ANDRE
52	1 125	Extension du réservoir d'eau RD91	SIAEP Région Ouest de Cholet	ST ANDRE
53	229	Elargissement de la rue de l'Abreuvoir pour sécurisation du carrefour avec la rue Jeanne d'Arc	Commune	ST ANDRE
54	251	Prolongement de la voie rue des Ajoncs	Commune	ST ANDRE
55	1 716	Agrandissement du cimetière	Commune	ST ANDRE
56	750	Création d'une entrée de zone à la Gâtine (zone 2AU)	Commune	ST ANDRE

N°	m²	Ordre	Bénéficiaire	Communes
57	736	Elargissement de la rue de la Cerclaire au Sud de la zone 2AU de la Gâtine	Commune	ST ANDRE
58	771	Création d'une voie à la zone 1AU de l'Epiray	Commune	ST ANDRE
59	64	Création d'un accès à la zone 2AU Pas d'Agré (rue de l'Abreuvoir)	Commune	ST ANDRE
61	2 669	Elargissement de la route du Bois Millot	Commune	ST ANDRE
62	919	Création d'un accès à la zone UE	Commune	ST ANDRE
63	261	Création d'un accès à la zone 2AU	Commune	ST ANDRE
64	503	Création d'un accès entre la Place de l'Aire du Four et la rue Augustin Vincent	Commune	ST ANDRE
65	2 621	Cheminement piéton entre l'Epinay et la rue du Calvaire	Commune	ST ANDRE
66	485	Accès Est à la zone 2AU de la Gâtine	Commune	ST ANDRE
67	380	Parc de stationnement à créer	Commune	ST ANDRE
68	444	Elargissement Impasse Biroterie et parking Creuillère	Commune	ST ANDRE
69	2 705	Aménagement du carrefour sur la RD91 au Pré-Gautier	Commune	ST ANDRE
70	1 349	Elargissement route de la Caltière	Commune	ST ANDRE
71	2 528	Création d'une voie d'accès à la zone 1AUya	Mauges Communauté	ST ANDRE
72	60	Elargissement de la voie (rue St Paul)	Commune	ST ANDRE
73	162	Elargissement de la rue Sacré Cœur	Commune	ST ANDRE
74	2 165	Aménagement du carrefour entre la RD91 et l'échangeur Sud de la RN249	Mauges Communauté	ST ANDRE
75	876	Elargissement de la route des Quatre Etalons	Commune	ST ANDRE
76	2 071	Création d'un giratoire pour accès à la carrière des Quatre Etalons	Mauges Communauté	ST ANDRE
77	626	Création d'un giratoire	Commune	ST ANDRE
78	Supprimé lors de l'Approbation du PLU's			
79	860	Création d'accès	Commune	ST ANDRE
80	144	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
81	86	Création d'accès	Commune	ST CREPIN
82	113	Création d'accès	Commune	ST CREPIN
83	271	Création d'accès	Commune	ST CREPIN
85	37	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
86	10 057	station d'épuration	Commune	ST CREPIN
87	110	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
88	91	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
89	95	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
90	682	Création d'un accès à la zone 2AUB du Fief Prieur	Commune	ST CREPIN
91	1	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
92	441	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
93	57	Equipement	Commune	ST CREPIN
94	291	Equipement	Commune	ST CREPIN
95	314	Parking et/ou commerce	Commune	ST CREPIN
96	891	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
97	1 220	Continuité douce	Commune	ST CREPIN
99	627	Création d'un cheminement piétons/cycles	Commune	ST GERMAIN
100	582	Création d'un cheminement piétons/cycles	Commune	ST GERMAIN
101	Supprimé lors de l'Approbation du PLU's			
102	89	Continuité douce	Commune	ST GERMAIN
103	6 886	Continuité douce	Commune	ST GERMAIN
104	7 356	Continuité douce	Commune	ST GERMAIN
105	10 674	Continuité douce	Commune	ST GERMAIN
106	587	Création d'accès	Commune	ST MACAIRE
107	1 343	Création d'accès	Commune	ST MACAIRE
108	175	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
109	833	Equipement	Commune	ST MACAIRE
110	608	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
111	183	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
112	116	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
113	88	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
114	3 555	Aménagement carrefour RD91	Commune	ST MACAIRE

N°	m²	Ordre	Bénéficiaire	Communes
115	4 999	Bd de l'Egalité : extension de cimetièr	Commune	ST MACAIRE
116	2 215	rue Georges Raymon - Elargissement de l'aire de stationnement	Commune	ST MACAIRE
117	1 354	La Cheminière – Création d'une voie	Commune	ST MACAIRE
118	191	Elargissement du chemin du Petit Bois Girard	Commune	ST MACAIRE
119	127	Elargissement du chemin du Petit Bois Girard	Commune	ST MACAIRE
120	1 609	Création d'un cheminement doux entre les rues choletaises et l'avenue de l'Europe	Commune	ST MACAIRE
121	383	Accès intérieur d'ilot depuis la rue des Dames	Commune	ST MACAIRE
122	166	Elargissement de l'accès à la zone UA du Roi-René	Commune	ST MACAIRE
123	409	Cheminement doux de jonction entre la rue Victor Hugo et le Bd du 8 mai	Commune	ST MACAIRE
124	655	Accès à la rue des Ecoreuls	Commune	ST MACAIRE
125	8	Elargissement de la voie rue de Luxembourg	Commune	ST MACAIRE
126	2 069	Création d'un cheminement entre l'Aunay Neuf et la Petite Moncouallière	Commune	ST MACAIRE
127	503	Accès au cœur d'ilot Tamarin	Commune	ST MACAIRE
128	363	Création d'accès	Commune	ST MACAIRE
129	69	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
130	249	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
131	254	Continuité douce	Commune	ST MACAIRE
132	4 277	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
133	7 979	Continuité douce	Commune	ROUSSAY
134	3 569	Continuité douce	Commune	ST ANDRE
135	163	Continuité douce	Commune	TILLIERES
136	646	Extension du cimetière	Commune	TILLIERES
137	106	Continuité douce	Commune	TILLIERES
138	91	Continuité douce	Commune	TILLIERES
139	4 003	Equipement	Commune	TILLIERES
140	266	Accès piéton à la zone d'urbanisation future de la Frémonderie depuis la rue du Stade	Commune	TILLIERES
141	173	Liaison piétonne entre la Place de l'Eglise et la zone d'urbanisation future de la Frémonderie	Commune	TILLIERES
142	153	Création d'un cheminement piéton le long du ruisseau de la Braudière	Commune	TILLIERES
143	310	Création d'un cheminement piéton le long du ruisseau de la Braudière	Commune	TILLIERES
144	300	Continuité douce		TORFOU
145	277	Création d'une voie de desserte de la zone 1AU des Grands Jardins	Commune	TORFOU
146	1 081	Création de bassins de stockage des eaux usées	Commune	TORFOU
147	7 221	Création d'une liaison piétonne entre le bourg et la Colonne	Commune	TORFOU
148	138	Continuité douce	Commune	TORFOU
149	487	Continuité douce	Commune	TORFOU
150	320	Aménagement de la voirie et définition d'un nouvel alignement de l'emprise publique	Commune	TORFOU
151	320	Aménagement de la voirie et définition d'un nouvel alignement de l'emprise publique	Commune	TORFOU
152	62	Aménagement de la voirie et définition d'un nouvel alignement de l'emprise publique	Commune	TORFOU
153	6 965	Continuité douce	Commune	TORFOU
154	6 784	Aménagements de la RD753 (au bénéfice du Département)	Département	TORFOU
155	6 586	Aménagements de la RD753 (au bénéfice du Département)	Département	TORFOU

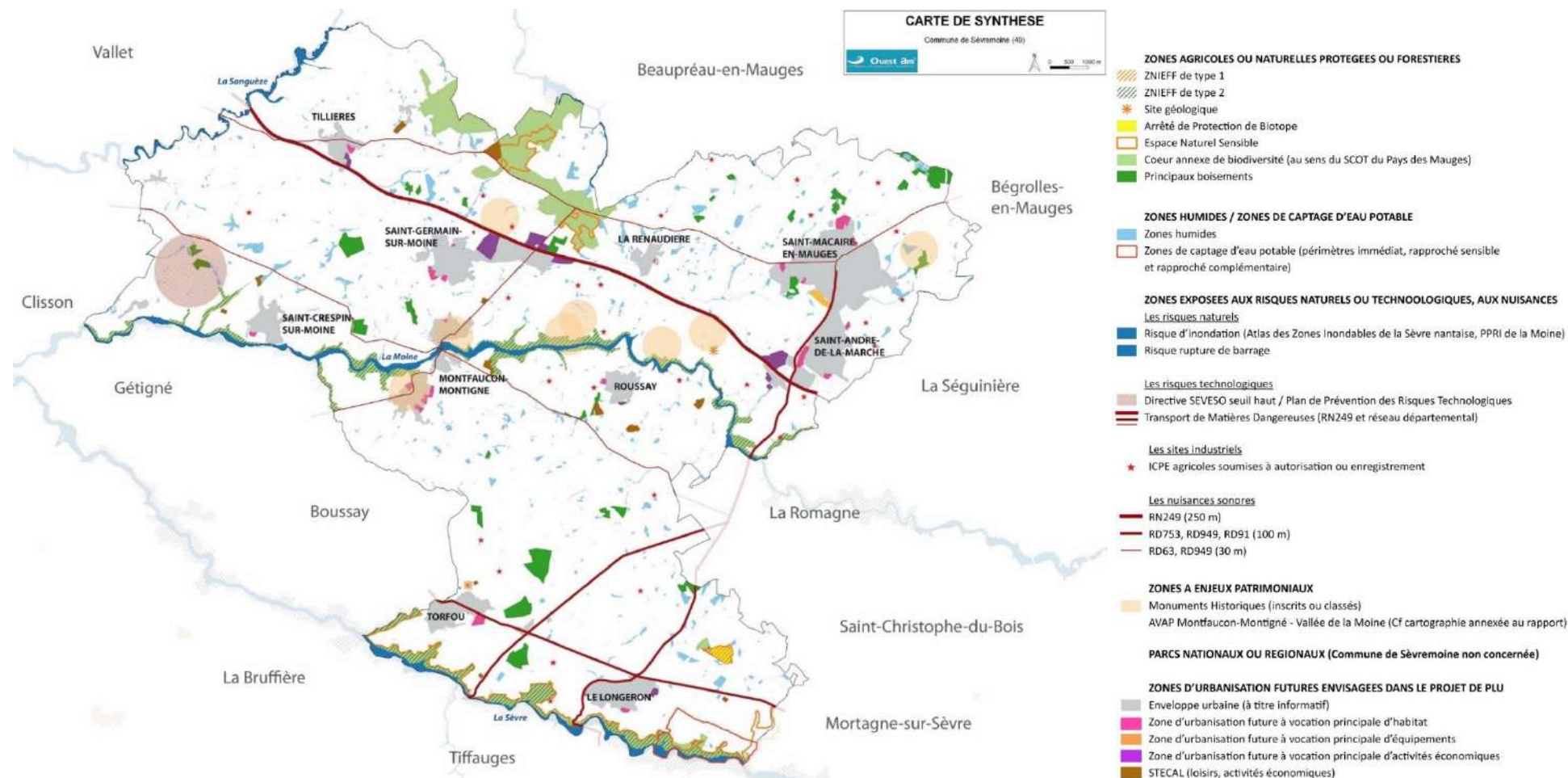
2.2 CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La conclusion de l'analyse des incidences sur l'environnement s'appuie sur :

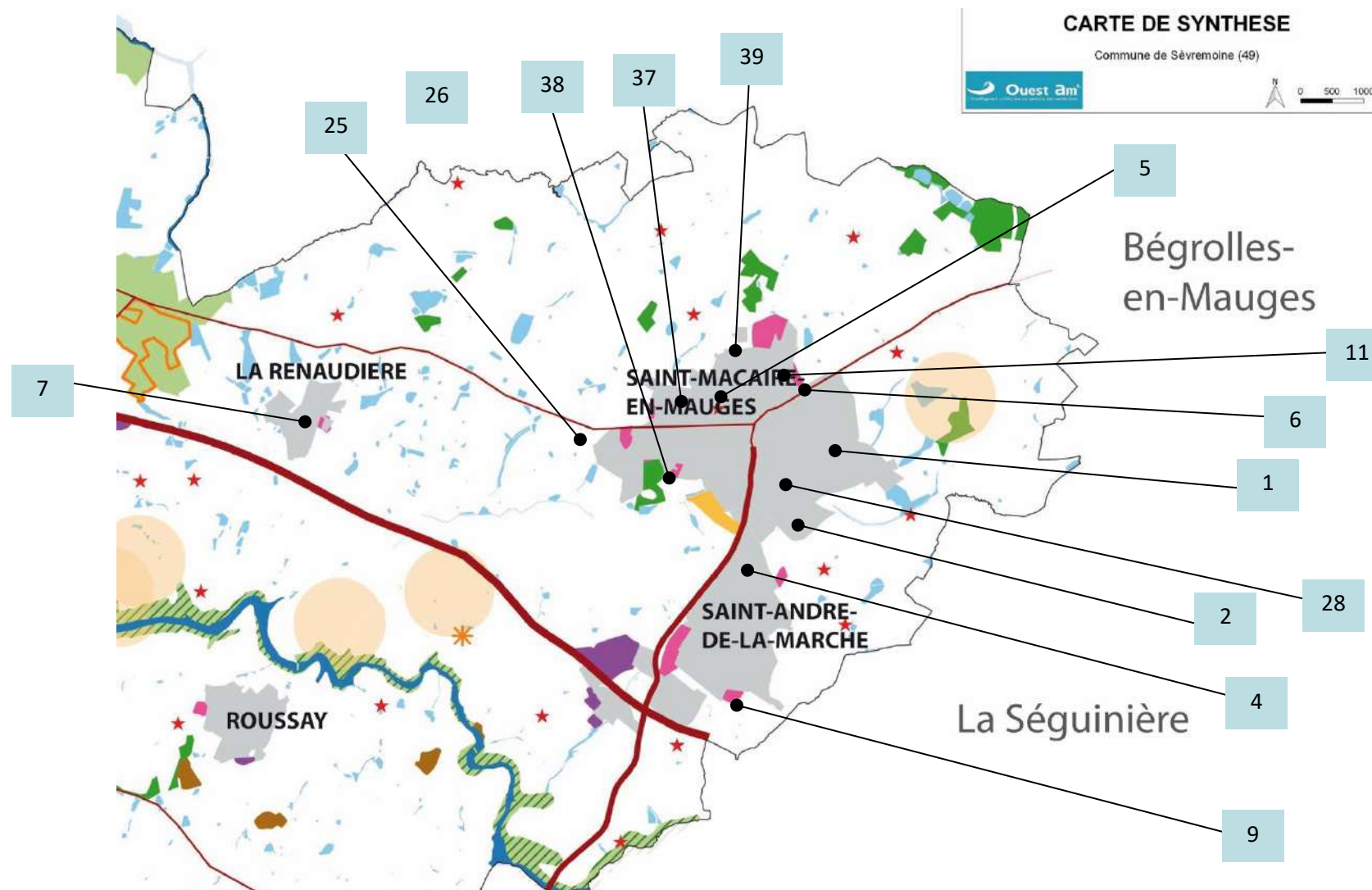
- Les incidences relatives à chaque objet (présentées précédemment) ;
- Les cartes de synthèse localisant les secteurs d'évolution dès lors que cela est possible (cf. ci-après) ; la carte servant de support correspond à la carte de synthèse de l'Etat initial de l'environnement, tirée du Rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 ;
- Une approche dans une logique d'incidences cumulées.

2.2.1. CARTES DE SYNTHESE

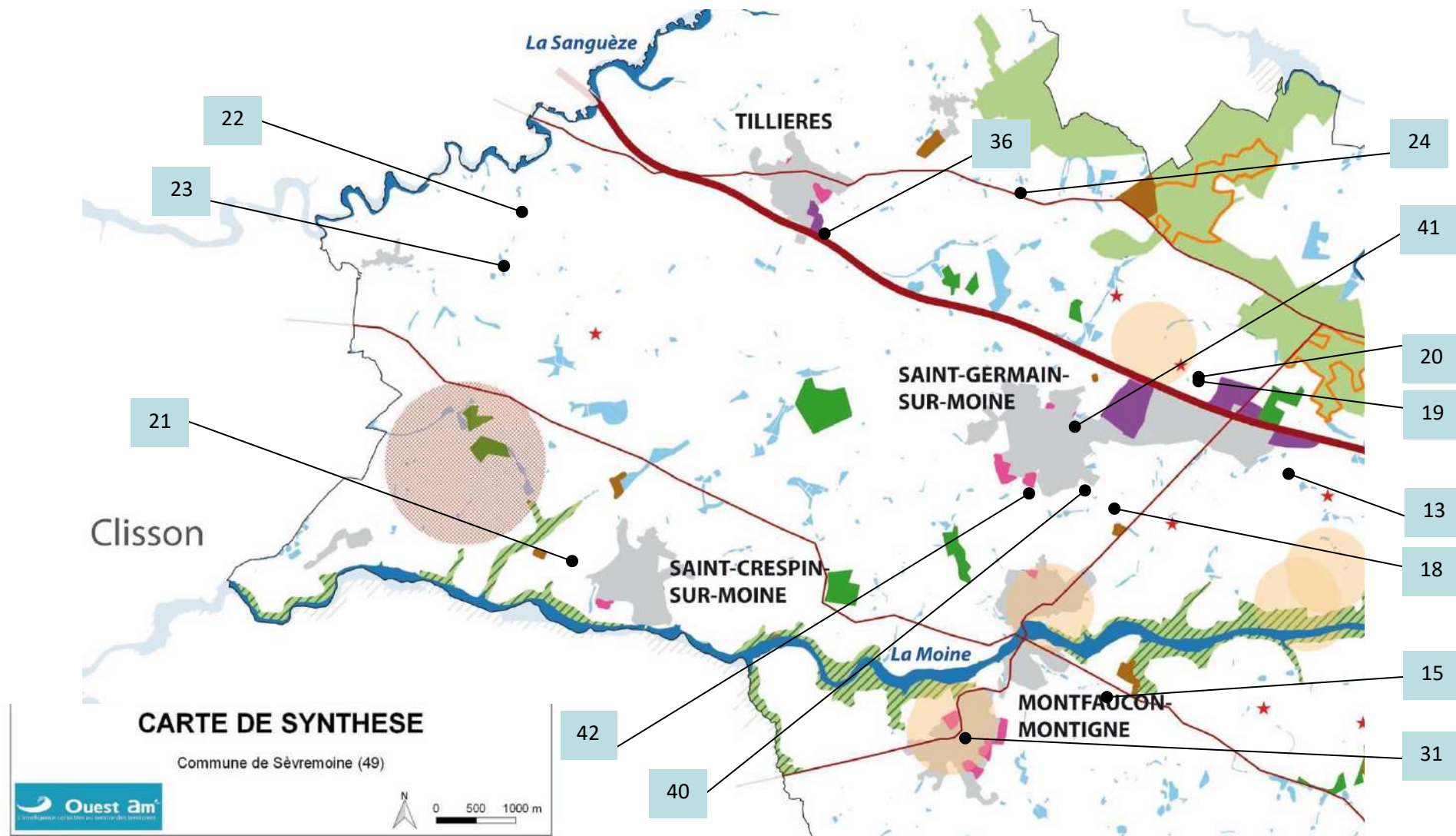
Les zooms de la carte de synthèse de l'Etat initial de l'environnement par grands secteurs permettent de constater que les évolutions envisagées ne touchent pas de cœur de biodiversité, de périmètre de captage, de zones humides, de zones exposées aux risques naturels ou technologiques ou aux nuisances.



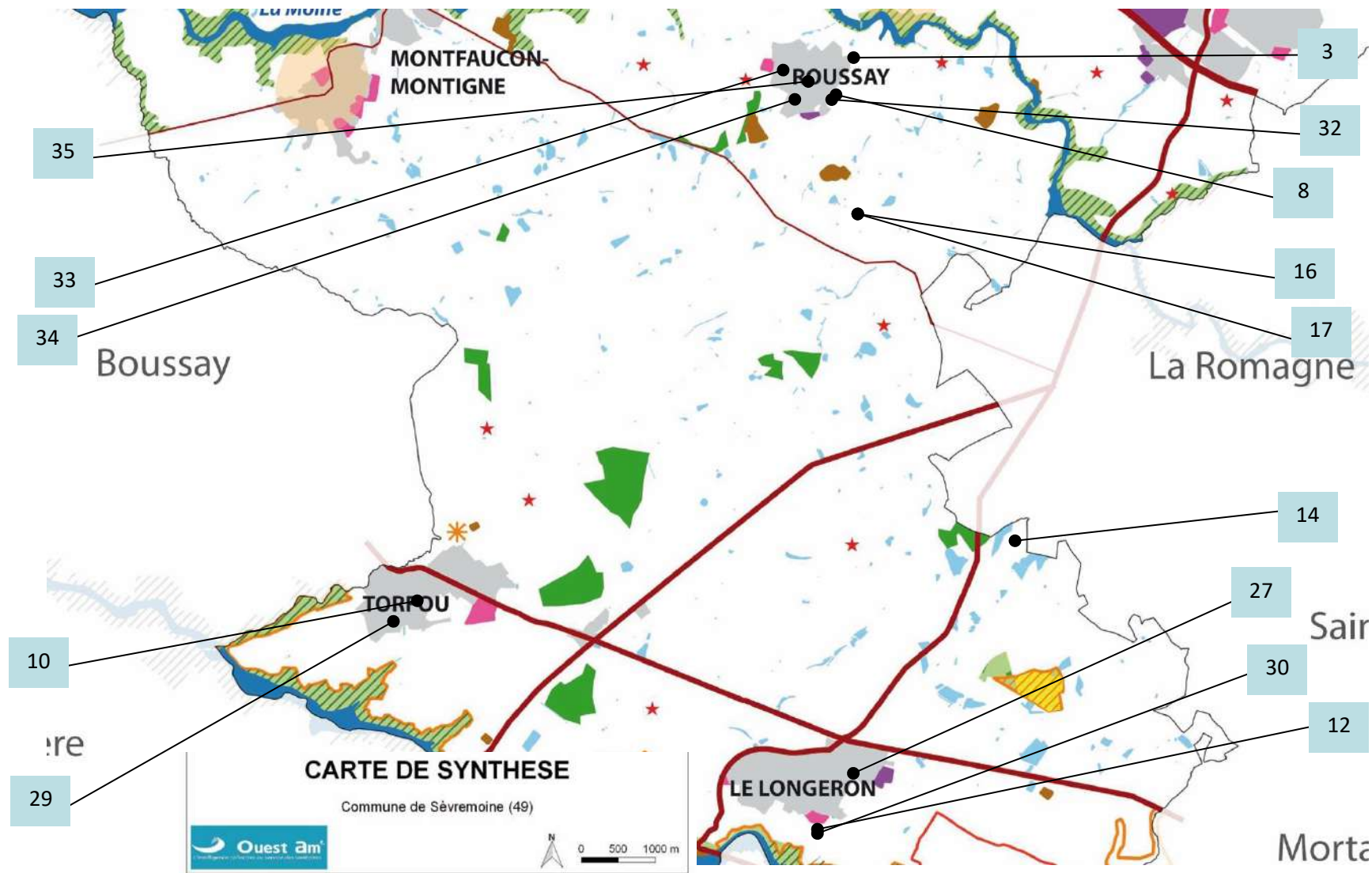
2.2.1.1 Secteur Nord-Est



2.2.1.2 Secteur Ouest



2.2.1.3 Secteur Sud



2.2.2. INCIDENCES CUMULEES

L'appréciation dans une logique d'incidences cumulées s'appuie sur l'analyse des incidences opérées par objet d'évolution.

Cette approche permet d'identifier les éléments suivants :

- Les évolutions relatives au volet « habitat » n'affectent pas l'économie générale du PLU (cf. analyse de l'articulation des évolutions avec le PADD du PLU approuvé en 2019, section 3.1.2 ci-après) ;
- Les évolutions d'OAP ou de zonage n'affectent pas les grands objectifs en termes d'environnement naturel, de paysages, de programmation, de mobilités ;
- La mise en place de l'OAP du « Bordage » s'inscrit à la croisée des enjeux d'optimisation du foncier et de prise en compte de l'environnement paysager, sans oublier l'enjeu relatif aux mobilités ;
- Plusieurs évolutions visent une meilleure prise en compte de l'environnement (bâti patrimonial, zone humide à protéger, ...) ;
- Les bâtiments identifiés au titre du changement de destination l'ont été sur la base des mêmes critères que ceux déjà identifiés, c'est-à-dire en prenant notamment en compte les enjeux agricoles et patrimoniaux, sachant de surcroît qu'aucun nouveau bâtiment ne se trouvent pas dans un cœur de biodiversité ou dans un corridor majeur de biodiversité ;
- Les évolutions du règlement écrit visent surtout à renforcer la lisibilité et la facilité d'usage du document (sachant également qu'une meilleure prise en compte des enjeux en termes de pluvial est intégrée) ;
- Les corrections d'erreurs matérielles sont sans incidences sur l'environnement ;
- Les ajustements relatifs aux servitudes et aux annexes sont également sans incidences sur l'environnement.

Ces éléments permettent de considérer que les incidences cumulées du projet de Modification restent particulièrement modérées.

2.2.3. CONCLUSION

Les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de Modification de droit commun : à cet égard, elles ne remettent pas en question les orientations du PADD (cf. section 3.1 ci-après). Ni l'approche par objet, ni l'analyse en termes d'incidences cumulées ne mettent en évidence des incidences notables significatives sur l'environnement. En toute état de cause, aucun élément n'est de nature à remettre en question les conclusions de l'Évaluation environnementale du PLU approuvé en septembre 2019. **L'analyse des incidences de la présente Modification peut donc être conclue à ce stade.**

3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont la Modification n°1 du PLU de Sèvremoine s'articule :

- D'une part avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU de Sèvremoine approuvé en Septembre 2019 ;
- D'autre part, avec l'ensemble des **dispositions supra-communales**.

3.1 ANALYSE AU REGARD DU PLAN D'AMENAGEMENT & ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3.1.1. APPROCHE GENERALE

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification **ne remettent pas en question le PADD** débattu du PLU approuvé en septembre 2019. On peut notamment relever les éléments suivants :

- Vis-à-vis de l'**orientation n°1** (*S'organiser collectivement pour donner accès à une offre de services et d'équipements de qualité*) :
 - ✓ Améliorer l'accès de la population à des **équipements et services diversifiés** de qualité (1.2)
→ Objet de Modification n°1 ;
- Vis-à-vis de l'**orientation n°2** (*Démographie, flux résidentiels et habitat : un projet cohérent avec le positionnement et les ambitions du territoire*) :
 - ✓ Enjeux autour de l'**habitat et du développement résidentiel** (2.1)
→ Objets de Modification n°14 à 27, 31 à 35
 - ✓ Enjeux autour de la **qualité de l'aménagement urbain** (2.2)
→ Objets de Modification n°10, 28, 30, 38
→ Autres : évolutions du règlement écrit (traitement des façades en zones Ua et Ub, limites biaisées, implantation des constructions en zone Ua)
- Vis-à-vis de l'**orientation n°3** (*Un développement économique qui s'appuie sur un tissu d'entreprises dynamique et diversifié*) :
 - ✓ Optimiser les conditions d'accueil des entreprises (3.1)
→ Objets de Modification n°1, 2

- Vis-à-vis de l'**orientation n°4** (*Une richesse patrimoniale, historique et culturelle, socle d'un positionnement touristique*) :
 - ✓ Des objectifs qui intéressent l'ensemble du territoire, incluant des enjeux d'aménagement (4.2)
→ Objet de Modification n°12
- Vis-à-vis de l'**orientation n°5** (*Un espace rural vivant*) :
 - ✓ La Trame Verte et Bleue, au croisement d'enjeux multiples (5.1)
→ Objets de Modification n°13, 28, 29, 40 à 42
→ Autres : évolutions du règlement écrit (eaux pluviales),
 - ✓ Les usages de l'espace rural (5.2)
→ Objet de Modification n°14 à 26
→ Autres : évolutions du règlement écrit (constructibilité en Zones A et N)

3.3.2. APPROCHE SPECIFIQUE AU VOLET « HABITAT »

Dans le cadre de la présente Modification, plusieurs évolutions concernent le volet « *habitat* » du PLU : des évolutions **relatives aux Orientations d'Aménagement de de Programmation (OAP)** (notamment les ajustements de périmètres, mais aussi la création d'une nouvelle OAP), ainsi que **l'intégration de bâtiments complémentaires au titre du changement de destination**, ou encore l'ajustement de limites de zones.

Un bilan de ces évolutions a été réalisé du point de vue du nombre de logements complémentaires permis par la Modification du PLU, afin d'opérer le lien avec les objectifs du PADD du PLU approuvé en 2019. Pour réaliser ce bilan,

- L'ensemble des évolutions des OAP et du zonage induisant un ajustement sur le volet « habitat » a été considéré (considérant que les évolutions du règlement écrit n'auront pas d'impact significatif à ce titre) ;
- Pour chaque évolution, un nombre de logements a été évalué (potentiel initial). Lorsqu'il s'agissait de secteurs d'OAP, la densité pratiquée dans le PLU approuvé en 2019 a été considérée.
- Pour chaque évolution, un pourcentage de dureté foncière a été retenu :
 - En reprenant le pourcentage du PLU approuvé en 2019 pour chaque secteur d'OAP concerné ;
 - En reprenant le pourcentage du PLU approuvé en 2019 pour chaque typologie de gisement foncier (par exemple : dureté foncière de 50% pour les changements de destination indépendamment de la commune déléguée concernée, dureté foncière de 70% pour les gisements hors OAP sur le bourg de Roussay) ;

- En retenant une nouvelle valeur pour les nouvelles catégories de gisements : 20% pour le gisement de l'OAP du Bordage (compte-tenu de la contrainte technique en termes d'accessibilité), 100% pour les espaces extraits de l'OAP des Grands Jardins à Montfaucon-Montigné (à l'appui de l'absence de possibilité de mobiliser ce foncier pour de nouveaux logements, au regard des contraintes d'accès et de réseaux).

Numéro d'évolution	Détail	Commune	Ajustement du nombre de logements (potentiel initial)	Durété foncière	Ajustement du nombre de logements (potentiel réel)
3	Passage d'un zonage Ue vers un zonage Ubb	Roussay	1	70%	0,3
14	Changement de destination : nouveau bâtiment	Le Longeron	1	50%	0,5
16, 17	Changement de destination : nouveau bâtiment	Roussay	2	50%	1
18, 20	Changement de destination : nouveau bâtiment	Saint-Germain	2	50%	1
22, 23, 24	Changement de destination : nouveau bâtiment	Tillières	3	50%	1,5
25, 26	Changement de destination : nouveau bâtiment	Saint-Macaire	2	50%	1
27	Passage d'un zonage Uyb à un zonage Ubb, création d'une OAP "Le Bordage"	Le Longeron	8	20%	6,4
31	Diminution du périmètre de l'OAP "Les Grands Jardins" (passage de 72 à 62 logements)	Montfaucon-Montigné	-10	20%	-8
	Augmentation du résiduel	Montfaucon-Montigné	10	100%	0
33	Suppression de l'OAP "du Moulin"	Roussay	-5	70%	-1,5
	Augmentation du résiduel	Roussay	5	70%	1,5
32	Diminution du périmètre de l'OAP "Le Douet Aubert" (passage de 10 à 4 logements)	Roussay	-6	70%	-1,8
	Augmentation du résiduel	Roussay	6	70%	1,8
34	Diminution du périmètre de l'OAP "Le Vigneau" (passage de 7 à 5 logements)	Roussay	-2	70%	-0,6
35	Diminution du périmètre de l'OAP "Les Sarments" (passage de 7 à 5 logements)	Roussay	-3	50%	-1,5
	Augmentation du résiduel	Roussay	3	70%	0,9
Total			17		2,5

Niveau de durété foncière issue du PLU approuvé en 2019, pour le secteur concerné

Niveau de durété foncière transposé du PLU approuvé en 2019, pour la typologie concernée

Autre niveau de durété foncière, en lien avec les principes du PLU approuvé en 2019

On peut relever les éléments suivants :

- En-dehors de l'OAP des Grands Jardins, les ajustements des OAP ne génèrent **pas d'évolution significative en termes de constructibilité** : en effet, les périmètres retirés des OAP restent la plupart du temps constructibles, intégrant de ce fait les dents creuses hors OAP (de surcroît, avec les mêmes niveaux de dureté foncière pour deux secteurs de Roussay sur trois) ;
- L'élément le plus significatif consiste en la **création d'une nouvelle OAP**, sur le secteur dit du « Bordage », au Longeron, avec la **possibilité de 8 logements minimum** ;
- Le nombre de bâtiments intégrés au titre du changement de destination **reste mesuré**, avec **10 bâtiments**.

De manière globale, le projet de Modification induirait une hausse théorique de l'ordre de **17 logements supplémentaires**, pour autant que tous ces logements voient effectivement le jour au cours des 10 années de programmation du PLU (2019-2029).

A l'appui des coefficients de dureté foncière (repris du PLU approuvé pour les secteurs pour lesquels cela est possible, ou transposés du PLU approuvé pour les typologies de gisements fonciers, ou encore évalués dans le cadre de la présente Modification), **le potentiel réel induit par la présente évolution est plutôt de l'ordre de 2,5 logements d'ici 2029.**

Sachant que le PADD fixe une perspective de l'ordre de 209 logements/an, le volume induit par le projet de Modification est clairement insignifiant. En tout état de cause, les évolutions envisagées n'affectent pas l'économie générale du PLU sur le volet « habitat ».

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

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont la Modification n°1 du PLU de Sèvremoine **s'articule avec les dispositions supra-communales**, en complément du détail des objets de modification (2.1), et des conclusions relatives à l'analyse des éventuelles incidences environnementales (2.2).

Les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans, et programmes **applicables sur le territoire de la commune de Sèvremoine**, vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien.

3.2.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DES MAUGES

Le SCoT de Mauges Communauté a été approuvé le 8 juillet 2013. Il est actuellement en cours de Révision.

Le PLU de Sèvremoine, approuvé en septembre 2019, est compatible avec le SCoT de Mauges Communauté.

Les évolutions portées par la Modification n°1 s'inscrivent, par définition, dans le cadre du PLU de 2019 ; ainsi, la compatibilité avec le SCoT de Mauges Communauté reste entière.

3.2.2. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Etant donné que le SCOT actuellement en vigueur est antérieur au SDAGE, une analyse de la compatibilité vis-à-vis du SDAGE est nécessaire.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- | | |
|--|---|
| - Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant | - Préserver et restaurer les zones humides |
| - Réduire la pollution par les nitrates | - Préserver la biodiversité aquatique |
| - Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique | - Préserver le littoral |
| - Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides | - Préserver les têtes de bassin versant |
| - Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants | - Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques |
| - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau | - Mettre en place des outils réglementaires et financiers |
| - Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable | - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges |

La compatibilité de la présente Modification au regard du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est évaluée, au regard des objets d'évolution envisagés.

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015		
	Dispositions pour compatibilité		Objets d'évolution dans le cadre de la Modification n°1 du PLU - Modalités de traduction réglementaire
Zones humides	8A-1 - Les documents d'urbanisme	Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.	La Modification n°1 du PLU ne remet pas en question le PLU approuvé en 2019 s'agissant des modalités de protection des zones humides (zonage, règlement). L'inventaire des zones humides est complété.
	8E-1 - Inventaires	La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Les inventaires sont réalisés de manière concertée.	La Modification n°1 du PLU ne conduit pas à une diminution de la protection des zones humides identifiées à l'appui de l'inventaire SAGE, dans le PLU approuvé en 2019.
Bocage	1A-2 - Bocage, haies et éléments paysagers	Le bocage, les haies, les talus, la ripisylve, les « éléments d'intérêt paysagers » favorisent l'infiltration de l'eau, sa purification par absorption des intrants, son stockage temporaire contribuant à l'atténuation des crues fréquentes,... Ils participent donc à une meilleure gestion du volume d'eau dans le bassin versant en évitant qu'elle ne rejoigne trop rapidement le cours d'eau et s'évacue vers l'aval au détriment des besoins locaux. Ils contribuent aussi à l'adaptation au changement climatique* en augmentant le stockage de la ressource dans le sol. Ils concourent aussi à limiter l'érosion des sols et le ruissellement. Il faut donc les préserver particulièrement dans les zones où des dysfonctionnements en termes d'apport de particules fines au cours d'eau ont été identifiés. Ces éléments paysagers ayant un impact positif pour l'atteinte du bon état doivent faire l'objet de protections qui peuvent être étendues à l'ensemble des politiques publiques.	La Modification n°1 du PLU ne remet pas en question le PLU approuvé en 2019 s'agissant des modalités de protection de l'inventaire des haies (zonage, règlement, OAP thématique). Les ajustements de haies intégrés dans le Modification n°1 correspondent essentiellement à des corrections d'erreurs matérielles, ne présentant pas d'incompatibilité avec le SDAGE.
Pluvial	3D-1 - Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de : - Limiter l'imperméabilisation des sols, - Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire, - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature, - Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.	La Modification n°1 intègre des éléments permettant de tendre vers une meilleure gestion des enjeux pluviaux, en intégrant des principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations).

Ainsi, la Modification n°1 est compatible avec le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

3.2.3. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE LA SEVRE NANTAISE & DE L'EVRE, THAU, ET SAINT-DENIS

Le SAGE de la Sèvre Nantaise est entré en vigueur le 30 juin 2016.

Le SAGE de l'Evre, Thau, et Saint-Denis est entré en vigueur le 8 février 2018.

Le PLU approuvé en 2019 était déjà compatible avec ces deux documents. La Modification n°1 ne présente pas d'élément qui viendrait en incompatibilité avec les orientations de ces documents.

3.2.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH de Mauges Communauté a été approuvé le 20 novembre 2019. Il fixe un objectif de 960 logements sur la période 2019-2025, soit en moyenne 160 logements/an.

Les évolutions portées par la Modification n°1 induisent une programmation complémentaire de +18 logements du point de vue du potentiel initial, et surtout +3,5 logements du point de vue du potentiel réel à échéance du PLU (2029). **Cette évolution est insignifiante du point de vue de la programmation de logements, ce qui permet de considérer que la compatibilité de la Modification n°1 du PLU vis-à-vis du PLH ne présente pas d'enjeu.**

4. ANNEXE : AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DU 25/07/2022



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Décision après examen au cas par cas
Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Sèvremoine (49)

n° : PDL - 2022-6205

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°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 et notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sèvremoine, présentée par la commune de Sèvremoine, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 25 mai 2022 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 1^{er} juin 2022 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 11 juillet 2022 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sèvremoine, approuvé le 26 septembre 2019, lequel prévoit :

- la création d'un nouveau zonage (Uya5) au règlement écrit et d'une nouvelle zone Uya5 au plan de zonage dans la zone d'activités Les Aubretières à Saint-Macaire-en-Mauges, ce qui se traduit par :
 - le passage, au plan de zonage, d'une surface d'environ 1,5 ha située au sein d'une zone existante Uya2 (destinée aux activités industrielles et d'entrepôt), en zone Uya5 pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, de bureaux, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - le projet finalisé de modification n°1 devra cependant déterminer quelles sont les évolutions portées au règlement écrit des zones urbaines destinées à l'accueil d'activités économiques (Uy) pour ce qui concerne les dispositions s'appliquant au nouveau zonage Uya5 ainsi créé ;
- la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur de la zone d'activités du Bordage à Le Longeron, ce qui se traduit par :
 - la création d'une nouvelle OAP, à destination de logements (8 minimum), pour une surface d'environ 4 200 m², dans le périmètre existant de la zone d'activités du Bordage ; toutefois, le projet finalisé de modification n°1 devra présenter la fiche déterminant les principes d'aménagement de l'OAP ainsi créée ;
 - le passage, au plan de zonage, du périmètre de cette nouvelle OAP d'une zone Uvb (destinée aux activités tertiaires et industrielles) à une zone Ubb (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) ;

- l'évolution des conditions d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation Les Bruyères à Saint-Macaire-en-Mauges, ce qui se traduit par :
 - dans la fiche spécifique de l'OAP, le changement du schéma de principe de circulation interne et le déplacement d'un espace vert ; le document finalisé de modification n°1 devra toutefois présenter la nouvelle fiche déterminant les principes d'aménagement de l'OAP ainsi retenus ;
 - au plan de zonage, le retrait de haies identifiées à protéger ; outre la motivation évoquée d'erreurs matérielles (mauvais positionnement sur le plan), le document finalisé de modification n°1 devra toutefois mieux justifier du caractère dégradé de ces haies et de leur faible intérêt écologique ;
- d'autres évolutions portées au plan de zonage, pour délimiter de nouveaux secteurs, assurer de nouvelles protections, ou supprimer des emplacements réservés, ce qui se traduit par :
 - dans la zone d'activités les Alouettes à Saint-Macaire-en-Mauges, la création d'une zone Uya2 (à destination d'activités industrielles et d'entrepôts) pour l'accueil d'activités artisanales au sein d'une zone Uya4 (à destination d'activités commerciales, tertiaires et de services) ;
 - rue des Sports à Roussay, le reclassement en zone Ubb (à destination principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) d'un jardin d'habitation initialement classé en zone Ue (destinée à l'accueil d'équipements collectifs) ;
 - rue du Beau Soleil au Longeron, l'intégration d'un nouveau bâtiment à protéger au titre de l'inventaire des éléments patrimoniaux ;
 - l'intégration d'une délimitation de zone humide à protéger, suite à sa création au titre de mesure compensatoire par la société AIS implantée dans le secteur Val de Moine à Saint-Germain-sur-Moine ;
 - rue du Commerce à Saint-Macaire-en-Mauges, l'ajustement formel de représentation graphique des linéaires commerciaux à protéger, pour améliorer la lisibilité du plan ;
 - la suppression de dix emplacements réservés (ER) et l'ajustement de taille d'un ER ; le dossier finalisé de modification n°1 devra mieux justifier en particulier de l'abandon de liaisons douces "au regard du développement de l'habitat" (ER n°13 à La Renaudière et ER n°45 à Roussay) ;
- d'autres évolutions portées aux OAP, ce qui se traduit par :
 - la suppression de l'OAP du Moulin (5 logements) à Roussay ;
 - la réduction de périmètre des OAP les Grands Jardins à Montfaucon-Montigné, du Douet Aubert, du Vigneau et des Sarments à Roussay ;
 - l'augmentation du périmètre de l'OAP le Coteau des Praires à Le Longeron pour permettre de déplacer son accès ;
 - la rectification d'une erreur sémantique pour la protection d'une haie dans l'OAP du Pressoir à Torfou ;
- l'ajout, au plan de zonage de dix bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination ; le document finalisé de modification n°1 devra également inclure les fiches correspondantes à ces nouveaux bâtiments ;
- l'évolution de dispositions réglementaires du PLU relatives à l'implantation des constructions (en zones U, AU, A et N, ainsi que pour les cas particuliers d'implantation en limites blaises, et pour les annexes et piscines en zone Ua), au traitement des eaux pluviales (privilégiant l'infiltration en zones U et AU), ainsi qu'à l'emprise au sol des constructions annexes en zone agricole Ah et en zones naturelles et forestières N (exclusion des piscines non couvertes dans leur calcul), au traitement des clôtures en zones Ua et Ub et aux places de stationnement imposées au sein des STECAL Aha et Ahb ;
- la rectification d'erreurs graphiques au sein du plan de zonage ou des OAP relevant de la correction d'erreurs matérielles ;
- la mise à jour de documents annexes au PLU ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- les secteurs concernés par des évolutions de zonage au règlement graphique, des évolutions au sein d'OAP ou la création d'OAP se trouvent en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- les dix bâtiments supplémentaires identifiés comme pouvant changer de destination se trouvent en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; ils ne croisent pas le périmètre de protection d'un site classé ou inscrit ; le projet finalisé de modification n°1 devra cependant démontrer qu'ils ne sont pas concernés par un réservoir de biodiversité ni un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue du PLU et qu'ils ne sont pas situés à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- les réductions et l'augmentation de périmètres d'OAP opèrent des évolutions des nombres de logements minimum à y construire dans le respect des densités minimales initialement retenues pour chacune d'elles ;
- dans la zone d'activités du Bordage au Longeron, la création d'une OAP à destination de logements et l'évolution du zonage de son périmètre initialement destiné aux activités tertiaires et industrielles (Uyb) s'opère sur un secteur situé en limite de la zone d'habitat existante (Ubb) ; le dossier finalisé de modification n°1 devra cependant mieux démontrer l'absence de nuisances potentielles et d'incidences sur la santé humaine de cette évolution de destination ;
- dans la zone d'activités les Alouettes à Saint-Macaire-en-Mauges, la création d'une zone à destination d'activités industrielles et d'entrepôts (Uya2) s'opère sur un secteur situé au sein d'une zone destinée aux activités commerciales, tertiaires et de services (Uya4) ; le dossier finalisé de modification n°1 devra cependant mieux démontrer l'absence de nuisances potentielles et d'incidences sur la santé humaine de cette évolution de destination ;
- dans le cadre du reclassement en zone à destination principale d'habitat (Ubb) d'un jardin d'habitation situé rue des Sports à Roussay, le dossier finalisé de modification n°1 devra mieux justifier que le périmètre à reclasser n'est pas concerné par la présence de stériles miniers ayant initialement motivé le classement du secteur en zone destinée à l'accueil d'équipements collectifs (Ue) ;
- dans le cadre de la suppression de l'OAP du Moulin à Roussay, le dossier finalisé de modification n°1 devra prévoir les dispositions de nature à protéger les haies et arbres initialement identifiés à préserver dans l'OAP ;
- l'intégration, au plan de zonage, d'un bâtiment supplémentaire à protéger et d'une zone humide créée à titre compensatoire contribuent à une meilleure prise en compte et protection des enjeux naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire ;
- le reste des évolutions apportées, de par leurs natures et leurs objets relativement circonscrits, ne sont pas susceptibles de porter atteinte de façon notable à l'environnement, la santé humaine et aux éléments patrimoniaux présents sur le territoire de Sèvremoine.

Concluant que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAE à la date de la présente décision,
le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sèvremoine n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée,

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sèvremoine, présenté par la commune de Sèvremoine, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sèvremoine est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Nantes, le 25 juillet 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île Gloriette

B.P. 24111

44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télerecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr