

Commune de
SEVREMOINE

Révision allégée n°2 du PLU

SÈVREMOINE



Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26 juin 2025
approuvant les dispositions de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Sèvremoine,
Le Maire,

ÉLABORATION APPROUVÉE LE : 26/09/2019
RÉVISION ALLÉGÉE N°2 APPROUVÉE LE : 26/06/2025

Dossier 24014915
19/05/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49000 SAUMUR

02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA REVISION ALLEE N°2	5
1.1 Présentation du projet.....	6
1.1.1 Présentation de la société Audouin	6
1.1.2 Présentation du projet de regroupement des sites de production	6
1.1.3 La nécessité de faire évoluer le PLU	7
1.2 Choix de la procédure et compatibilité avec le PADD et les documents de portée supérieure	9
1.2.1 Les procédures d'évolution du PLU de Sèvremoine.....	9
1.2.2 Le choix de la procédure	10
1.2.3 Compatibilité avec le PADD	11
1.2.4 Compatibilité avec le SCoT	12
1.2.5 Compatibilité avec le SRADDET	17
CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	18
2.1 Les modifications apportées par rapport au PLU de 2019	19
2.1.1 La modification du zonage du site principal de la société Audouin	20
2.2 Bilan des surfaces du PLU avant et après la révision allégée n°2	24
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEE N°2.....	25
3.1 Préambule.....	26
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants.....	26
3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR).....	26
3.2.2 Continuités écologiques	27
3.3 Incidences en matière de risques, pollutions et nuisances	29
3.4 Incidences sur la ressource en eau	32
3.5 Incidences sur la mobilité, le climat, l'air et l'énergie	34
3.6 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et sur le foncier communal	34
3.7 Incidences sur les sites d'exploitations agricoles/forestières	37
3.8 Incidences sur le paysage, le patrimoine et l'urbanisation	37
3.8.1 L'environnement du site	37
3.8.2 Le site dans son environnement	44
3.8.3 Bilan paysager.....	47
3.9 Conclusion	47

LE MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Sèvremoine

Hôtel de ville de Sèvremoine

23 place Henri Doizy, St Macaire en Mauges

49450 Sèvremoine

02 41 55 36 76

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA REVISION ALLEGEE N°2

1.1 Présentation du projet

1.1.1 Présentation de la société Audouin

Présente sur le territoire de Sèvremoine depuis 1920, la société Audouin est spécialisée dans la fabrication de sabots, sandales, bottines et chaussons. Avec plus de 130 ans d'existence et au travers de ses deux marques, BOSABO (pour la mode) et SAFTY-SABOT (pour les professionnels), l'entreprise confectionne 25 000 à 35 000 paires de sabots par an avec un savoir-faire unique et un personnel très qualifié qui travaille des matières nobles : le cuir et le bois principalement. En 2023 la société comptait entre 16 et 20 salariés. Il s'agit d'une main d'œuvre locale hautement qualifiée avec un réel savoir-faire et une grande polyvalence. Ces compétences particulières s'acquièrent principalement en interne.

Avec une production 100% made in France, c'est une entreprise qui rayonne à l'international puisqu'elle exporte ses produits dans plus de 300 points de vente dont plus d'une centaine à l'étranger (Asie, Océanie, Amérique du Nord et Europe). L'entreprise est labellisée « Entreprise du Patrimoine Vivant » depuis 2018, label d'Etat mis en place pour distinguer les entreprises françaises artisanales et industrielles aux savoir-faire rares et d'exception. Enfin, la société Audouin est également engagée dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) : une production éthique (100% made in France, pas de surstock, pas d'inventu...), un sourcing raisonné (achat des matières premières en France ou dans des pays limitrophes, bois local), une gestion des déchets optimisée et une limitation de sa consommation énergétique.

1.1.2 Présentation du projet de regroupement des sites de production

Aujourd'hui, la société Audouin compte deux sites de production distants d'environ 300 mètres dans le bourg de Montigné-sur-Moine, bourg de Montfaucon-Montigné, commune déléguée de Sèvremoine (49) :

1. L'atelier Bois, situé rue du Bardeau, site historique de la société construit au début des années 1920 ;
2. L'atelier Cuir, situé rue des Amourettes, dont les bâtiments ont été construits en 1975 et sont occupés par la société Audouin depuis 1992. Il s'agit du site principal et siège social de la société.



Le site historique situé rue du Bardeau devenant de plus en plus vétuste, et afin de faciliter l'organisation de la production, la société Audouin doit désormais regrouper ses activités sur le site principal, impliquant le transfert de l'atelier Bois et donc une nécessaire extension des bâtiments actuels situés rue des Amourettes.



Figure 1. Projection de l'emprise de l'extension sur le site principal de l'entreprise Audouin

Le projet d'extension (en bleu sur la vue aérienne ci-dessus) prévoit la construction d'un bâtiment de 810 m² en continuité du bâtiment existant. Sur ces 810 m², 220 m² environ s'implantent en zone N du PLU (limite tracée en rouge). Le bâtiment d'extension aura entre 6 et 7 mètres de hauteur.

1.1.3 La nécessité de faire évoluer le PLU

Les élus souhaitent faire évoluer le PLU pour permettre le développement de l'activité économique de la société Audouin (extension du site principal situé rue des Amourettes).

De manière globale, la réorganisation des activités de la société Audouin sur un site unique permettra :

- De sauvegarder et de pérenniser l'activité d'une entreprise labellisée « Entreprise du Patrimoine Vivant » avec un savoir-faire unique en France ;
- De répondre aux attentes environnementales et sociétales en permettant à l'entreprise Audouin de renforcer sa démarche RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) ;
- De limiter/optimiser le foncier : emprise foncière réduite comparée à l'emprise cumulée des deux sites existants.

En l'état, ce site comprend trois zonages différents :

- La parcelle A894, d'une superficie de 354 m², non bâtie, est classée en zone **Uaa** correspondant au « tissu urbain ancien » du cœur historique de Montfaucon-Montigné ;

- La parcelle A742, d'une superficie de 1 190 m², correspondant à une partie du bâtiment principal, est classée en zone **Ubb**, « zone urbaine périphérique moyennement dense » qui correspond « aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné » ;
- La parcelle A1151, d'une superficie de 3 978 m², est classée pour moitié en zone **Ubb** et pour l'autre moitié en zone **N** « naturelle et forestière ».

La partie de la parcelle A1151 située en zone N est aujourd'hui inconstructible. Pour pouvoir permettre le projet d'extension des bâtiments de la société Audouin, le périmètre situé en zone N doit donc évoluer en zone Uy_b du PLU, « correspondant aux parcs intermédiaires destinés à accueillir les activités tertiaires et industrielles ». Ce zonage Uy_b est déjà existant au PLU, il s'agit donc d'une simple intégration et non d'une création. Par souci de cohérence, et parce que le règlement de la zone Ubb ne permet de réaliser que des extensions mesurées des constructions existantes, il est proposé d'appliquer un seul et même zonage à l'ensemble de l'unité foncière, soit 5522 m² de terrain à basculer de N, Ubb et Uaa en **Uy_b**.



Figure 2. Localisation du site principal de la société Audouin

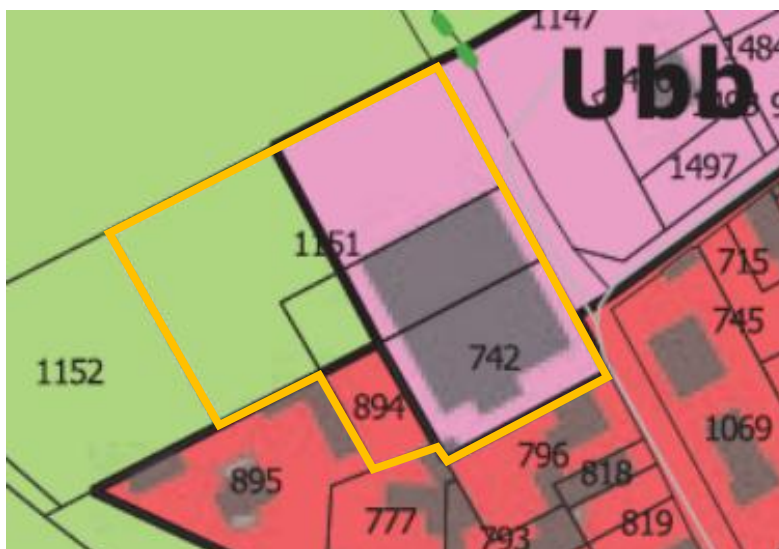


Figure 3. Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le site principal de la société Audouin

1.2 Choix de la procédure et compatibilité avec le PADD et les documents de portée supérieure

1.2.1 Les procédures d'évolution du PLU de Sèvremoine

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sèvremoine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 septembre 2019.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet :

- D'une modification n° 1 approuvée le 28 septembre 2023 ;
- D'une révision allégée n° 1 approuvée le 28 septembre 2023.

Une procédure de déclaration de projet n°1 entraînant mise en compatibilité du PLU de Sèvremoine est également en cours. La révision allégée n°2 du PLU s'inscrit comme la quatrième procédure d'évolution du PLU.

1.2.2 Le choix de la procédure

Le projet communal porte un objet unique : modifier le zonage du PLU sur le site principal de la société Audouin avec le passage d'un zonage N, d'un zonage Uaa et d'un zonage Ubb en un zonage unique **Uyb**. La procédure conduit à une réduction de la zone N. La procédure à mener est donc la révision allégée du PLU, conformément à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	OUI	<i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD ») et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. Les évolutions du PLU réduisent une zone N. Les évolutions du PLU n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone 2AU. Les évolutions du PLU ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.</i>
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI	<i>Suite à l'inscription d'une zone Uyb en lieu et place d'un morceau de parcelle en zone N, une zone N est réduite, la révision est donc dite allégée.</i> <i>La jurisprudence admet le recours à la révision allégée pour un objet unique visé à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et d'autres objets relevant de procédures moins contraignantes (CAA Nantes, 21 mai 2019, n° 18NT00564).</i>
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.		
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.		
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.		

Figure 4. Explication du choix de la procédure vis-à-vis du Code de l'urbanisme

1.2.3 Compatibilité avec le PADD

La révision allégée du PLU apparaît compatible avec le PADD du PLU de Sèvremoine.

En effet, la modification du zonage pour permettre l'extension du bâtiment principal de la société Audouin répond à l'objectif 3.1 de l'axe 3 du PADD « Optimiser les conditions d'accueil des entreprises ». Cet objectif précise qu'il convient de « **Développer une offre diversifiée correspondant aux spécificités du bassin économique Choletais et de son tissu d'entreprises, afin de préserver ce trait fondamental de l'un des derniers territoires ruraux industriels français connus pour son excellence productive** » (p.31 du PADD).

Comme indiqué au chapitre, 1.1.1 *Présentation de la société Audouin*, l'entreprise spécialisée dans le domaine de l'habillement s'inscrit dans la spécificité du bassin économique du Choletais. L'entreprise prône également la qualité de ses produits issus de filières françaises et de ses méthodes de production.

L'extension des locaux de l'entreprise Audouin pour lui permettre d'accueillir l'atelier Bois sur son site principal permet d'une part le maintien d'une activité historique représentante de l'excellence productive de l'artisanat du Choletais, et d'autre part la valorisation du tissu économique et artisanal de la commune.

De plus, la création de la zone Uyb répond également à l'objectif 1 de l'axe 1 du PADD « **Mieux mailler le territoire en renforçant les coopérations autour de pôles urbains majeurs** » en permettant le développement mesuré d'un acteur économique local. En effet, le pôle de Montfaucon-Montigné – Saint-Germain est ciblé p.13 du PADD comme un pôle urbain visible à l'ouest du territoire dont le poids économique est à conforter : « **La reconnaissance du caractère productif du pôle, consolidé par la qualité de sa ZAE à l'échangeur de la RN249, demande de conforter à long-terme la capacité de développement des entreprises du secteur et les services associés.** ».

Pour l'ensemble de ces raisons, la révision allégée du PLU est compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

Les évolutions apportées au PLU vont amener à une réduction de la zone N du PLU. Cependant, les évolutions apportées sont compatibles avec le PADD du PLU approuvé en 2019. Pour ces raisons, **la procédure choisie est la révision allégée du PLU** définie aux articles L153-31 à 35 du Code de l'urbanisme.

L'article L153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteinte aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et des Personnes Publiques Associées juste avant le début de l'enquête publique.

1.2.4 Compatibilité avec le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté, alors appelé SCoT du Pays des Mauges, a été approuvé le 8 juillet 2013. Le SCoT de Mauges Communauté est organisé autour de 3 parties :

PARTIE I – L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

<u>A. Structuration et maillage du territoire</u> L'organisation des polarités - Un maillage hiérarchisé de pôles - Les vocations des différents pôles	La révision allégée permettra de maintenir l'entreprise Audouin au sein du même pôle urbain secondaire constitué des trois bourgs de Saint-Germain-sur-Moine, Montfaucon et Montigné-sur-Moine, et même au sein du même bourg de Montigné-sur-Moine.
<u>B. Infrastructures, mobilités et équipements</u> L'amélioration des infrastructures - Les projets routiers structurant pour le pays - Les projets routiers en lien avec des enjeux ponctuels - Les projets ferrés structurants L'organisation de la desserte en transport collectif - Les points de rabattement permettant l'accès au transport collectif - Le développement de l'offre en transport collectif pour organiser le rabattement - Le développement de liaisons douces - Le développement de la desserte en technologies de l'information et de la communication Les équipements	Le regroupement des activités sur un site unique permet d'éviter les nombreux allers-retours actuellement effectués entre les deux sites. Globalement, le regroupement des activités sur un site unique permettra donc une diminution des déplacements et par conséquent une diminution de l'émission de gaz à effet de serre. De plus, maintenir l'activité sur le même bourg permet également un accès facilité pour les salariés qui sont une main d'œuvre locale.

PARTIE II – LES OBJECTIFS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELS

<u>A. Objectifs économiques hors commerce</u> L'organisation du maillage économique Accroître la densité des parcs d'activité - La programmation des parcs d'activité - L'optimisation de l'aménagement des parcs	La réorganisation des activités de la société Audouin sur un site unique permettra d'assurer le maintien d'un acteur économique local d'importance avec un savoir-faire unique en France, de sauvegarder et de pérenniser l'activité d'une entreprise
---	--

Une montée en gamme des aménagements pour une plus grande qualité des parcs d'activité - Les outils de la qualité des parcs d'activités - Les enjeux de requalification - La définition du périmètre d'un parc à créer - Le traitement des lisières et les règles de recul - La gestion des flux - La gestion du stationnement - Optimiser la qualité paysagère et environnementale du parc La politique touristique - L'accès au paysage : le développement des parcours de randonnées	labellisée « Entreprise du Patrimoine Vivant » et de répondre aux attentes environnementales et sociétales en permettant à l'entreprise Audouin de renforcer sa démarche RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise). Avec une production 100% made in France, l'entreprise Audouin est une entreprise qui rayonne à l'international puisqu'elle exporte ses produits dans plus de 300 points de vente dont plus d'une centaine à l'étranger. Son maintien sur le territoire de Sèvremoine, et plus spécifiquement sur le bourg de Montigné-sur-Moine, est synonyme de maintien d'une activité historique représentante de l'excellence productive de l'artisanat du Choletais.
<u>B. Objectifs résidentiels</u> Les objectifs de population et les logements nécessaires - Les objectifs de construction de logements - La diversification des logements - Les objectifs de réalisation de logements aidés - Les objectifs d'amélioration de l'habitat Les besoins en surface dans le cadre d'une maîtrise de l'espace - L'optimisation de l'espace urbain : une priorité absolue - Les objectifs de densification - Les outils de densification : l'approche morphologique La qualité urbaine et paysagère - L'amélioration des modes d'urbanisation La performance énergétique de l'aménagement et de l'habitat - L'optimisation énergétique de l'aménagement - La réduction des consommations et le développement des énergies renouvelables dans l'habitat	Le choix d'une nouvelle construction (extension des bâtiments existants) pourrait permettre la mise en conformité de l'entreprise aux nouvelles normes mais également de réduire les consommations d'énergie dans l'usage quotidien de l'entreprise avec le regroupement des deux sites. Le devenir du site historique situé rue du Bardeau doit faire l'objet d'une réflexion ultérieure mais ce site est actuellement classé en zone Uaa du PLU (secteur à vocation d'habitat). La révision allégée pourrait ainsi permettre de dégager cet espace formant une dent creuse en milieu urbain pour de l'habitat.

<u>C. Les objectifs pour le commerce</u> - Le maintien et le renforcement des polarités commerciales de centres bourgs et de villages	La révision allégée n'a pas d'impact sur cet enjeu.
<u>D. Document d'aménagement commercial</u> - Les zones d'aménagement commercial	La révision allégée n'a pas d'impact sur cet enjeu.
<u>E. Agriculture</u> Une consommation maîtrisée des espaces agricoles - La prise en compte des enjeux agricoles dans la détermination des espaces ouverts à l'urbanisation La gestion des espaces agricoles - La cohabitation entre les espaces agricoles et urbanisation - La gestion différenciée des espaces agricoles Une gestion énergétique qui doit valoriser l'agriculture	La révision allégée n'a pas d'impact sur cet enjeu.

PARTIE III – L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

<u>A. Trame verte et bleue</u> Organisation de l'armature environnementale du territoire Organisation de la trame verte et bleue définie dans le SCoT La trame verte et bleue Les éléments particuliers de la trame bleue Les autres éléments naturels	Le site principal de l'entreprise Audouin est situé en dehors de tous réservoirs de biodiversité et à plus de 300 m de la ZNIEFF la plus proche. Il n'est donc pas prévu d'impact sur cette thématique.
<u>B. Mise en valeur du paysage</u> Les coupures paysagères Les cônes de vue	L'entreprise actuelle et son site d'implantation ne sont que très peu perceptibles dans le paysage du fait de leur situation dans le tissu urbain (en marge du centre-bourg), de la volumétrie du bâtiment et du contexte végétal dense habillant les coteaux de la vallée du ruisseau de la Frapinière. De plus, le site ayant été remanié par le passé pour atteindre un terrain globalement plat, le projet d'extension

	de l'entreprise ne créera pas de modifications conséquentes des niveaux de terrain. Au regard des enjeux du site (patrimoniaux et urbains), il sera nécessaire de porter une attention à : - L'inscription de l'extension en continuité du bâti actuel (alignement à la voie, volumétrie semblable ou s'inscrivant, a minima, dans les volumétries bâties environnantes) ; - La qualité des franges et notamment la frange ouest (plantation à prévoir en limite séparative). Le projet envisagé par l'entreprise Audouin respecte les principes édictés ci-dessus. Pour ces raisons, l'impact de la révision allégée sur le paysage, le patrimoine et l'urbanisation sera très faible.
<u>C. La gestion des ressources</u> Valorisation des ressources naturelles La maîtrise des nuisances et des pollutions Les risques naturels Les risques technologiques	Le site principal de l'entreprise Audouin est inscrit sur la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Néanmoins le site correspond d'ores et déjà à un secteur de remblais entièrement remanié par un apport de terres d'excavation issus de divers travaux communaux réalisés entre 1995 et 2000. Les incidences de la révision allégée sur le risque de pollution des sols peuvent donc être qualifiées de modérées au vu du caractère de remblais du site. Par ailleurs, aucune cavité n'est recensée sur le secteur d'après les données Géorisques.

	Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau semble nul. De plus, selon le site Géorisques, le risque retrait/gonflement des argiles est qualifié de nul. Le potentiel radon est quant à lui élevé sur l'ensemble de la commune de Sèvremoine. Au global, les incidences de la révision allégée sur les risques, pollutions et nuisances sont de faibles à modérées.
<u>D. Maîtrise de l'énergie et mise en œuvre du plan climat</u> Mettre en œuvre une gestion économe et rationnelle de l'énergie au travers de 3 principes opérationnels Intégrer les axes du plan climat dans le SCoT	Le choix d'une nouvelle construction (extension des bâtiments existants) pourrait permettre la mise en conformité de l'entreprise aux nouvelles normes mais également de réduire les consommations d'énergie dans l'usage quotidien de l'entreprise avec le regroupement des deux sites.

Le projet de révision allégée est donc pleinement compatible avec les dispositions du SCoT.

1.2.5 Compatibilité avec le SRADET

Le SRADET des Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022 et comprend 2 principaux objectifs déclinés en chapitres et sous-chapitres.

I – CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRES DES PAYS DE LA LOIRE

A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles

La réorganisation des activités de la société Audouin sur un site unique permettra d'assurer le maintien d'un acteur économique local d'importance avec un savoir-faire unique en France, de sauvegarder et de pérenniser l'activité d'une entreprise labellisée « Entreprise du Patrimoine Vivant » et de répondre aux attentes environnementales et sociétales en permettant à l'entreprise Audouin de renforcer sa démarche RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise).

B. Construire une mobilité durable pour tous les ligériens

C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

Avec une production 100% made in France, l'entreprise Audouin est une entreprise qui rayonne à l'international puisqu'elle exporte ses produits dans plus de 300 points de vente dont plus d'une centaine à l'étranger (Asie, Océanie, Amérique du Nord et Europe). Son maintien sur le territoire de Sèvremoine, et plus spécifiquement sur le bourg de Montigné-sur-Moine, est synonyme de maintien d'une activité historique représentante de l'excellence productive de l'artisanat du Choletais. En ce sens, l'entreprise fait rayonner la région à l'international. La révision allégée du PLU s'inscrit pleinement dans cet objectif.

II – RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES

A. Faire de l'eau une grande cause régionale

B. Préserver une région riche de ses identités territoriales

C. Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique

Le projet permet de limiter et optimiser le foncier de l'entreprise puisque l'emprise foncière globale est réduite comparée à l'emprise cumulée des deux sites existants.

D. Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

Le projet de révision allégée est donc pleinement compatible avec les dispositions du SRADET.

CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1 Les modifications apportées par rapport au PLU de 2019

La commune de Sèvremoine a souhaité réviser son PLU pour permettre la modification du règlement graphique sur le périmètre du site principal de la société Audouin situé en limite Ouest du bourg de Montigné-sur-Moine, bourg de Montfaucon-Montigné, commune déléguée de Sèvremoine. La modification souhaitée par la commune est localisée sur la carte ci-dessous :

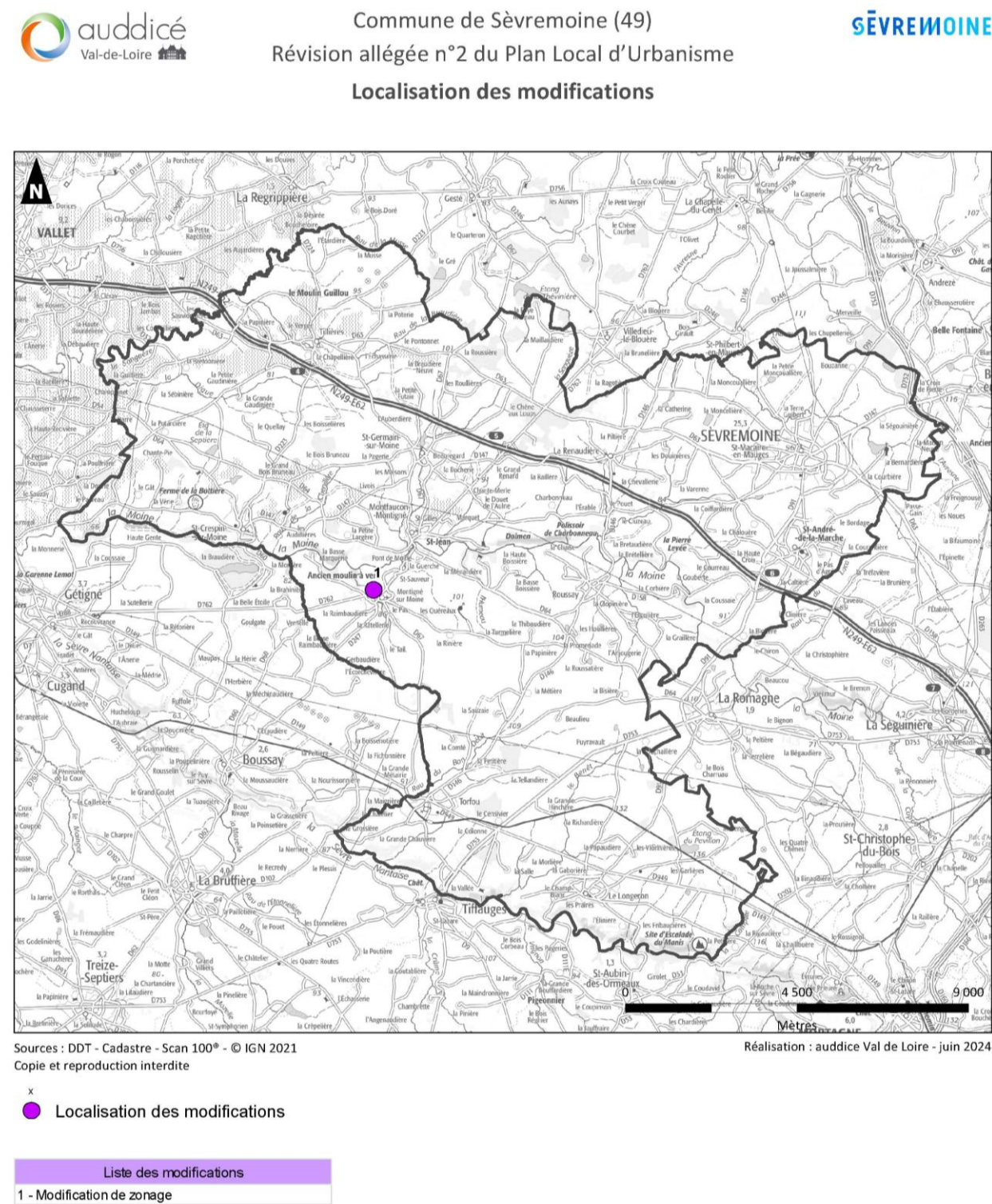


Figure 5. Localisation de la modification apportée au PLU de Sèvremoine dans le cadre de la révision allégée n°2

2.1.1 La modification du zonage du site principal de la société Audouin

■ Localisation

La modification de zonage que les élus souhaitent apporter est localisée sur l'unité foncière de la société Audouin, en limite Ouest du bourg de Montigné-sur-Moine.



Figure 6. Localisation de la modification du zonage au niveau du site principal de l'entreprise Audouin

■ Zonage actuel et évolution projetée

Le site principal de la société Audouin a été classé en trois zones du PLU lors de sa révision en 2019 :

- **en zone Ubb sur sa moitié Est** : zone urbaine périphérique moyennement dense qui correspond aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné ;
- **en zone Uaa sur la parcelle A894** : tissu urbain ancien du cœur historique de Montfaucon-Montigné ;
- **et en zone N (naturelle et forestière) sur sa partie Ouest** sur 1984 m² de la parcelle A1151.

Le classement en zone N méconnaît le fait que ce secteur soit partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, la subdivision d'une même unité foncière en trois zonages différents semble incohérente.

Dans l'ancien PLU de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine, approuvé en 2007, la vocation économique du secteur était reconnue dans le zonage par l'inscription d'un secteur Uy voué à accueillir « *toutes constructions à usage industriel, artisanal, commercial et les équipements publics importants* ». Seule la parcelle A894 était classée en zone Ubp (voir extraits ci-après).

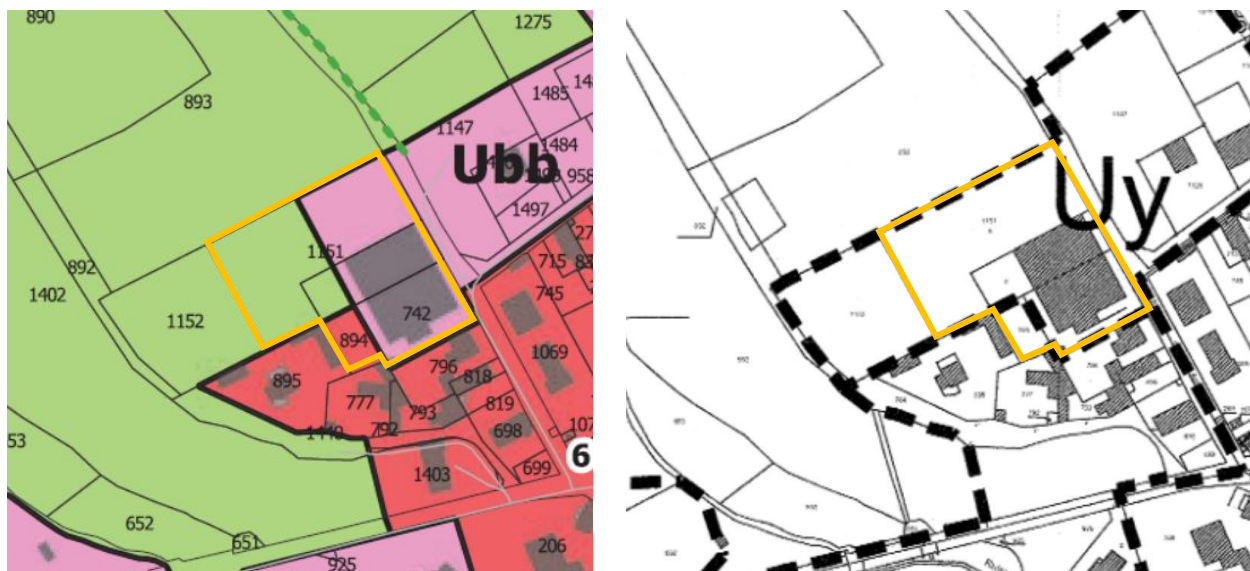


Figure 7. Extrait du plan de zonage du PLU de Sèvremoine approuvé en 2019 (à gauche) comparé au plan de zonage du PLU de Montfaucon-Montigné – Saint-Germain-sur-Moine approuvé en 2007 (à droite)

La volonté des élus est de modifier le zonage sur l'unité foncière du site principal de l'entreprise Audouin pour lui permettre de se développer sur son unité foncière. Le périmètre retenu de ce futur secteur correspondra au découpage de l'ancien secteur Uy, à l'exception de la parcelle A1152 qui en sera exclue et restera en zone naturelle et de la parcelle A894 qui, en tant que partie intégrante de l'unité foncière de l'entreprise, sera incluse.

Le règlement du PLU en vigueur prévoit une zone UY « à vocation principale d'activités économiques », elle-même déclinée en 3 secteurs : Uya, Uyb et Uyc. **Le secteur Uyb apparaît comme le secteur adéquat dans la mesure où celui-ci est destiné « à accueillir les activités tertiaires et industrielles ».**

Aucune modification de règlement écrit n'est à prévoir car la zone Uyb est déjà réglementée au PLU en vigueur et les règles qu'elle impose correspondent au projet. Le bâtiment d'extension aura entre 6 et 7 mètres de hauteur et au sein de la zone Uyb la hauteur n'est pas réglementée en dehors des abords de la RD949 mais « devra s'inscrire en harmonie avec la hauteur des constructions riveraines existantes au sein du secteur Uyb » :

Dans le secteur Uyb :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale* ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale* :

- Sera de 6 m aux abords de la RD949, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 4.12) ;
- N'est pas réglementée par ailleurs. Elle devra s'inscrire en harmonie avec la hauteur des constructions riveraines existantes au sein du secteur Uyb.

Figure 8. Extrait du règlement écrit du PLU de Sèvremoine (zone Uy – Section 2, p.69)

Commune de Sèvremoine (49)
Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Zonage avant modification du PLU

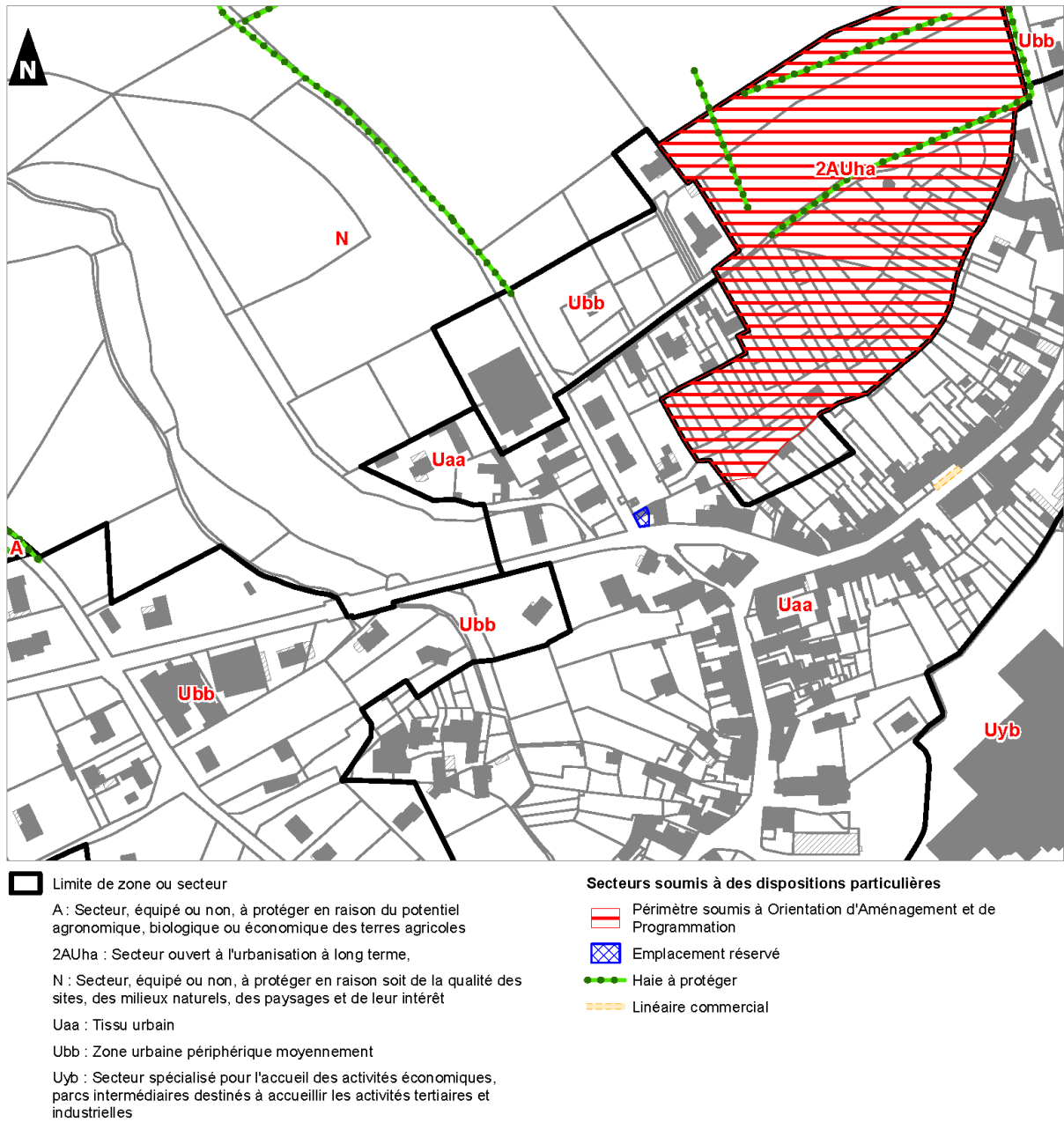


Figure 9. Zonage avant révision allégée n°2 du PLU

Commune de Sèvremoine (49)
Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Zonage après modification du PLU



□ Limite de zone ou secteur

A : Secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

2AUha : Secteur ouvert à l'urbanisation à long terme, habitat

N : Secteur, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt

Uaa : Tissu urbain ancien

Ubb : Zone urbaine périphérique moyennement dense

Uyb : Secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques, parcs intermédiaires destinés à accueillir les activités tertiaires et industrielles

Secteurs soumis à des dispositions particulières

▨ Périomètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

▣ Emplacement réservé

--- Haie à protéger

--- Linéaire commercial



Réalisation : auddicé Val-De-Loire, mai 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2024
Sources de données : auddicé, GPU 2023

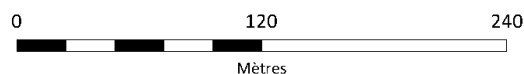


Figure 10. Zonage après révision allégée n°2 du PLU

2.2 Bilan des surfaces du PLU avant et après la révision allégée n°2

Le bilan des surfaces de la révision allégée n°2 du PLU est présenté dans le tableau comparatif ci-dessous.

Au total, ce sont 0,6 ha qui basculent de Uaa, Ubb et N en Uyb :

- 1984 m² de zone N (soit environ 0,2 ha) ;
- 0,1 ha de zone Uaa ;
- 0,3 ha de zone Ubb.

	PLU en vigueur avant la révision allégée n°2		PLU après la révision allégée n°2	
Nomenclature des zones	Surface en ha	%	Surface en ha	%
TOTAL ZONES URBAINES	1246,7	5,8	1246,9 (+0,2)	5,8
UA	167,7	0,8	167,6 (-0,1)	0,8
Dont Uaa	119,5	0,6	119,4 (-0,1)	0,6
UB	725,2	3,4	724,9 (-0,3)	3,4
Dont Ubb	408,3	1,9	408 (-0,3)	1,9
UD	1,5	0,0	1,5	0,0
UE	82,4	0,4	82,4	0,4
UG	4,2	0,0	4,2	0,0
UY	265,7	1,2	266,3 (+0,6)	1,2
Dont Uyby	40,5	0,2	41,1 (+0,6)	0,2
TOTAL ZONES A URBANISER	174,7	0,8	174,7	0,8
TOTAL ZONES AGRICOLES	16220,1	75,4	16220,1	75,4
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	3859,2	18	3859 (-0,2)	18
Sous-total zones N et sous-secteurs	3854,9	17,9	3854,7 (-0,2)	17,9
dont N	3001,4	14	3001,2 (-0,2)	14
Sous-total STECAL	4,3	0,0	4,3	0,0
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	21501	100,0	21501	100,0

Figure 11. Tableau de bilan des surfaces avant et après révision allégée n°2 du PLU

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°2

3.1 Préambule

La commune de Sèvremoine est couverte par un PLU approuvé par délibération en date du 26/09/2019, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale sur décision de la MRAE après examen au cas par cas (décision n°2018-3204 en date du 12 juin 2018).

Les dispositions prévues par le PLU approuvé et l'évaluation environnementale du PLU sont considérés comme l'état de référence. L'incidence de la révision allégée du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.

3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)

Une zone naturelle d'intérêt reconnu (ZNIR) est localisée à proximité du site de l'entreprise Audouin, il s'agit de la ZNIEFF n° 520004458 « Vallée de la Moine ».



Figure 12. Localisation de la ZNIEFF « Vallée de la Moine » vis-à-vis du site de l'entreprise Audouin



Figure 13. Distance entre le site de l'entreprise Audouin et la ZNIEFF « Vallée de la Moine »

La distance entre le site de l'entreprise Audouin et la ZNIEFF « Vallée de la Moine » est d'environ 300 mètres.

L'impact sur la ZNIEFF peut donc être qualifié de nul.

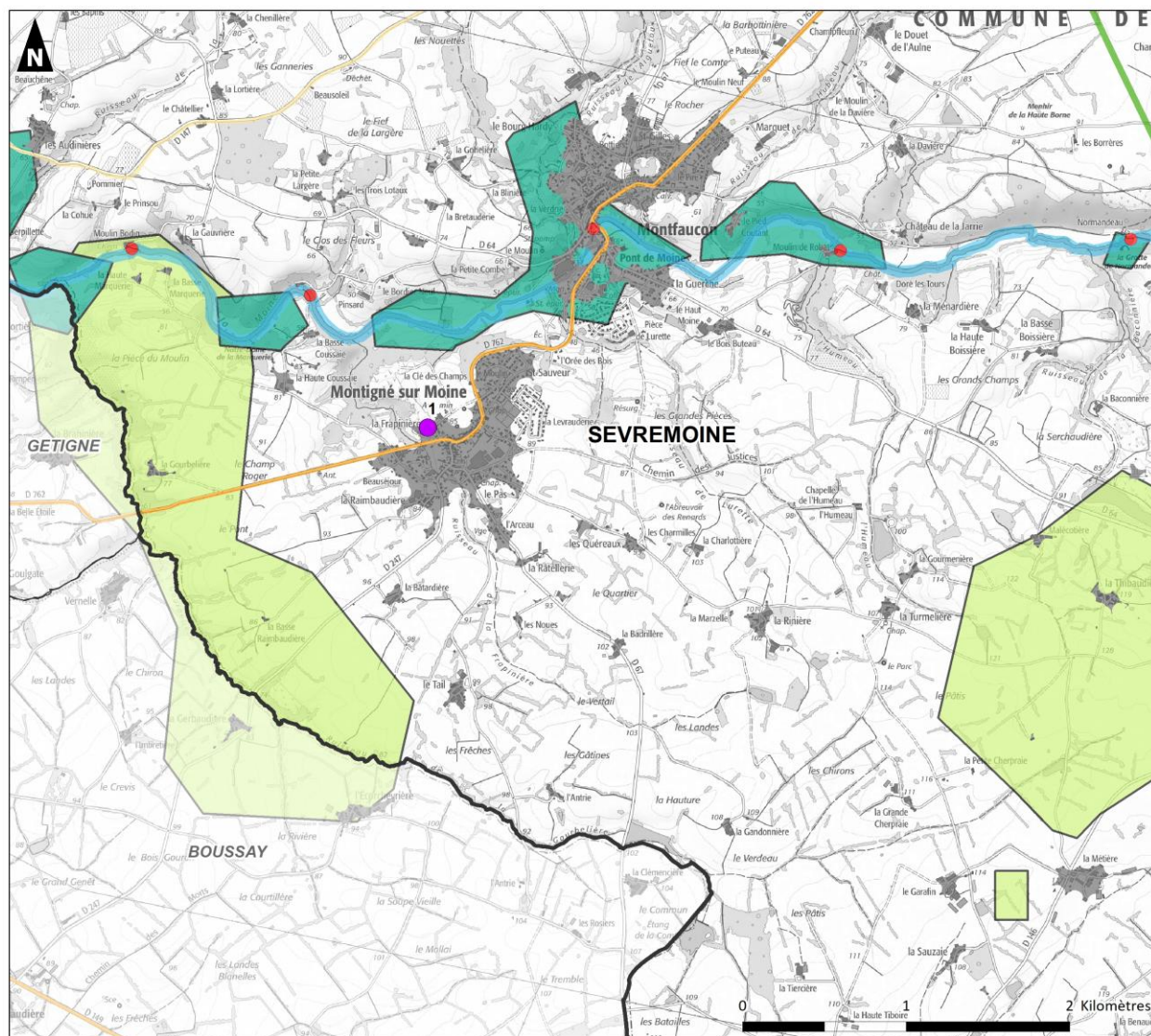
3.2.2 Continuités écologiques

La vallée de la Moine est considérée par les cartes de trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) comme partie intégrante de la trame bleue, le SRCE faisant figurer le cours d'eau de la Moine ainsi qu'une partie de sa vallée comme des milieux humides réservoirs de biodiversité. Le SRCE fait également apparaître une zone de bocages réservoirs de biodiversité à l'Ouest du bourg de Montigné-sur-Moine, à cheval sur les communes voisines de Gétigné et Boussay.

Le site principal de l'entreprise Audouin est situé en dehors de ces réservoirs de biodiversité : à environ 400 mètres au Sud des milieux humides réservoirs de biodiversité de la vallée de la Moine et environ 1,2 kilomètres à l'Est des bocages réservoirs de biodiversité situés à cheval sur les communes de Gétigné et Boussay.

Pour ces raisons, l'impact de la modification apportée au PLU apparaît donc comme nul sur les continuités écologiques.

Localisation des modifications dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Sources : DREAL - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2024

- Commune de Sèvremoine
- Limite communale
- Localisation des modifications
- Référentiel des Obstacles à l'écoulement
- Eléments fragmentant linéaires de niveau 2 = fort
- Eléments fragmentant linéaires de niveau 3 = moyen
- Tâche urbaine
- Cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité (milieux humides)
- Réservoirs de biodiversité (bocages)
- Corridors écologiques linéaires

Figure 14. Localisation comparée des continuités écologiques et de la modification du PLU

3.3 Incidences en matière de risques, pollutions et nuisances

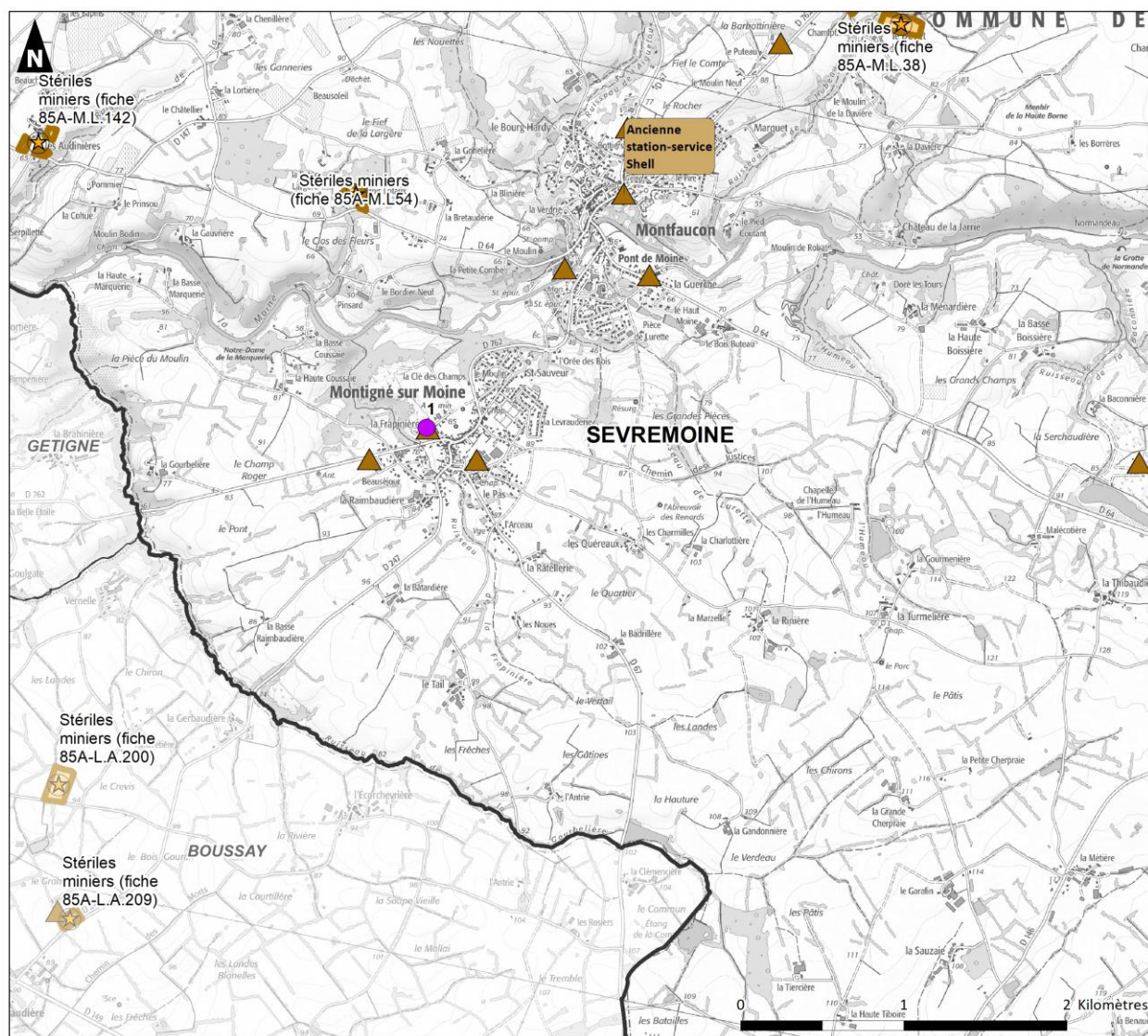
Le site principal de l'entreprise Audouin est inscrit sur la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.



Commune de Sèvremoine (49)
Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

SÈVREMOINE

Localisation des modifications face aux risques



Sources : BRGM - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2024

- Commune de Sèvremoine
- Limite communale
- Localisation des modifications
- ★ Secteurs d'Informations sur les Sols
- ▲ Site CASIAS
- Secteurs d'Informations sur les Sols

Figure 15. Localisation comparée des risques naturels et technologiques et de la modification du PLU

Le site correspond d'ores et déjà à un secteur de remblais entièrement remanié par un apport de terres d'excavation issus de divers travaux communaux réalisés entre 1995 et 2000.

Selon la fiche CASIAS du site, les activités de l'entreprise susceptibles d'engendrer une pollution des sols sont la fabrication de chaussures, la fabrication, la transformation et/ou le dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène, ...), la fabrication et/ou le stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic et le dépôt de liquides inflammables (D.L.I.).

Néanmoins, la CASIAS est une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de services qui se sont succédées au cours du temps sur un territoire, et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés.

Il existe une autre identification appelée SIS (Secteur d'Information sur les Sols). Les SIS concernent les terrains où la connaissance de la pollution justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Les SIS sont arrêtés par le représentant de l'État dans le département et ils sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'article R 431-16 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du code de l'environnement, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction. ».

Aussi, dans le cadre d'un projet au droit d'une parcelle classée en SIS (article L.556-2 du code de l'environnement) ou dans le cas d'un changement d'usage sur une ancienne ICPE (article L.556-1 du code de l'environnement) des études de sols et des mesures de gestion de la pollution des sols doivent en effet être mises en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et les usages futurs et une attestation délivrée par un bureau d'études certifié (ATTES ALUR conformément à l'arrêté ministériel du 09/02/22) doit être jointe à la demande de permis de construire.

Cette obligation n'est applicable qu'aux seuls SIS identifiés sur le territoire.

Pour le site objet de la procédure d'évolution du PLU, qui relève de l'identification CASIAS, il est recommandé, dans le cas où une pollution des sols est suspectée ou découverte à l'issue de recherches, la réalisation de diagnostics des sols afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et pouvoir sécuriser le projet de construction.

La commune de Sèvremoine sensibilisera l'entreprise Audouin qui décidera ou non de procéder à ces études.

Les incidences de la révision allégée sur le risque de pollution des sols peuvent donc être qualifiées de modérées au vu du caractère de remblais du site.

Par ailleurs, aucune cavité n'est recensée sur le secteur d'après les données Géorisques.

Concernant le risque inondations, le secteur est concerné par le PPRi du Val de Moine. En effet, la commune déléguée de Montfaucon-Montigné est traversée par la Moine et ses affluents. Le cours d'eau le plus proche de l'entreprise Audouin est le ruisseau de la Frapinière. Celui-ci est situé à proximité immédiate de l'entreprise Audouin (130 mètres à l'Ouest environ). Néanmoins, le ruisseau de la Frapinière se trouve dans un vallon

encaissé et le site de l'entreprise Audouin a fait l'objet de nombreux remblaiements avec un apport de terres d'excavation issues de divers travaux communaux réalisés entre 1995 et 2000. La hauteur de ce remblai est de 1 à 5 mètres selon la localisation sur le terrain. Ainsi on constate un fort dénivelé, le site de l'entreprise Audouin se trouvant aujourd'hui à plus de 17m de hauteur par rapport à la Frapinière (voir coupe topographique ci-dessous).

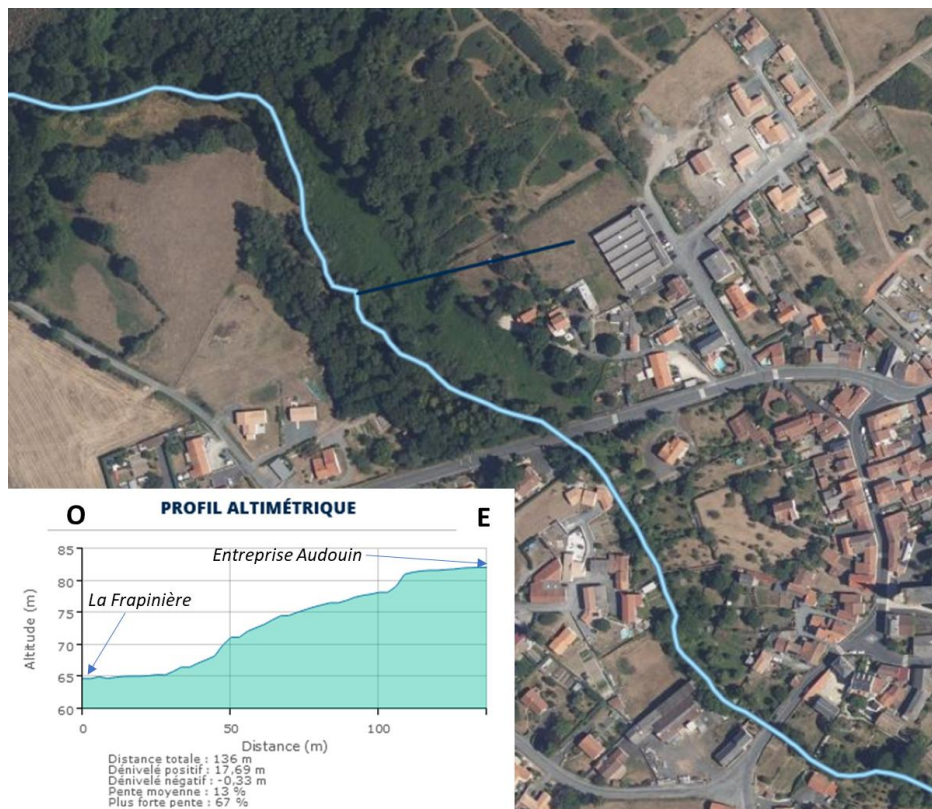


Figure 16. Profil altimétrique entre le ruisseau de la Frapinière et le site de l'entreprise Audouin

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau semble donc nul sur le site de l'entreprise Audouin.

De plus, selon le site Géorisques, **le risque retrait/gonflement des argiles est qualifié de nul** sur le site de l'entreprise Audouin, et l'impact de la modification apportée au PLU n'est pas de nature à engendrer une vulnérabilité exacerbée vis-à-vis de ce risque.

Le **potentiel radon**, quant à lui élevé sur l'ensemble de la commune de Sèvremoine, incite à des mesures de précaution au stade du permis de construire. Une attention particulière devra y être donnée. Néanmoins cette extension ne sera pas à l'origine de rejets de substances polluantes présentant des risques pour la santé humaine.

En ce qui concerne les nuisances potentielles pour les riverains, la réorganisation des activités sur le site principal de l'entreprise Audouin aura pour conséquences :

- La construction d'un bâtiment supplémentaire (atelier UA) en continuité du bâtiment existant : elle aura pour incidence une nuisance potentielle en phase chantier. Cette dimension sera traitée au stade du permis.
- L'implantation d'une scierie mobile extérieure en fond de parcelle : ses nuisances potentielles (essentiellement sonores) sont atténuées par une utilisation très ponctuelle (seulement 2 fois par an).

En outre il est prévu la création de haies en limites de propriété. Ces haies permettront de couper la vue et, dans une moindre mesure, d'atténuer les nuisances sonores.

- Le stockage de grume, de sciure, de chutes de bois et de bois pour séchage : ce stockage n'aura pas d'impact pour les riverains.



Figure 17. Projet de réorganisation des activités sur le site principal de l'entreprise Audouin

Pour ces raisons, les incidences de la révision allégée sur les nuisances potentielles pour les riverains peuvent donc être qualifiées de modérées.

Au global, les incidences de la révision allégée sur les risques, pollutions et nuisances sont de faibles à modérées.

3.4 Incidences sur la ressource en eau

Le projet de révision allégée aura peu d'incidence sur les besoins en eau potable, puisque l'extension de l'entreprise Audouin pour accueillir son atelier bois actuellement situé à 300 mètres du site principal n'entraîne pas un besoin supplémentaire en eau potable.

Concernant les zones humides, l'inventaire des zones humides réalisé par le département permet de constater que le site principal de l'entreprise Audouin n'est pas situé au sein d'une zone humide reconnue.

La zone humide la plus proche du site est celle correspondant au ruisseau de la Frapinière. Néanmoins, cette dernière se limite au lit du ruisseau, en dehors et en contrebas du secteur de projet.

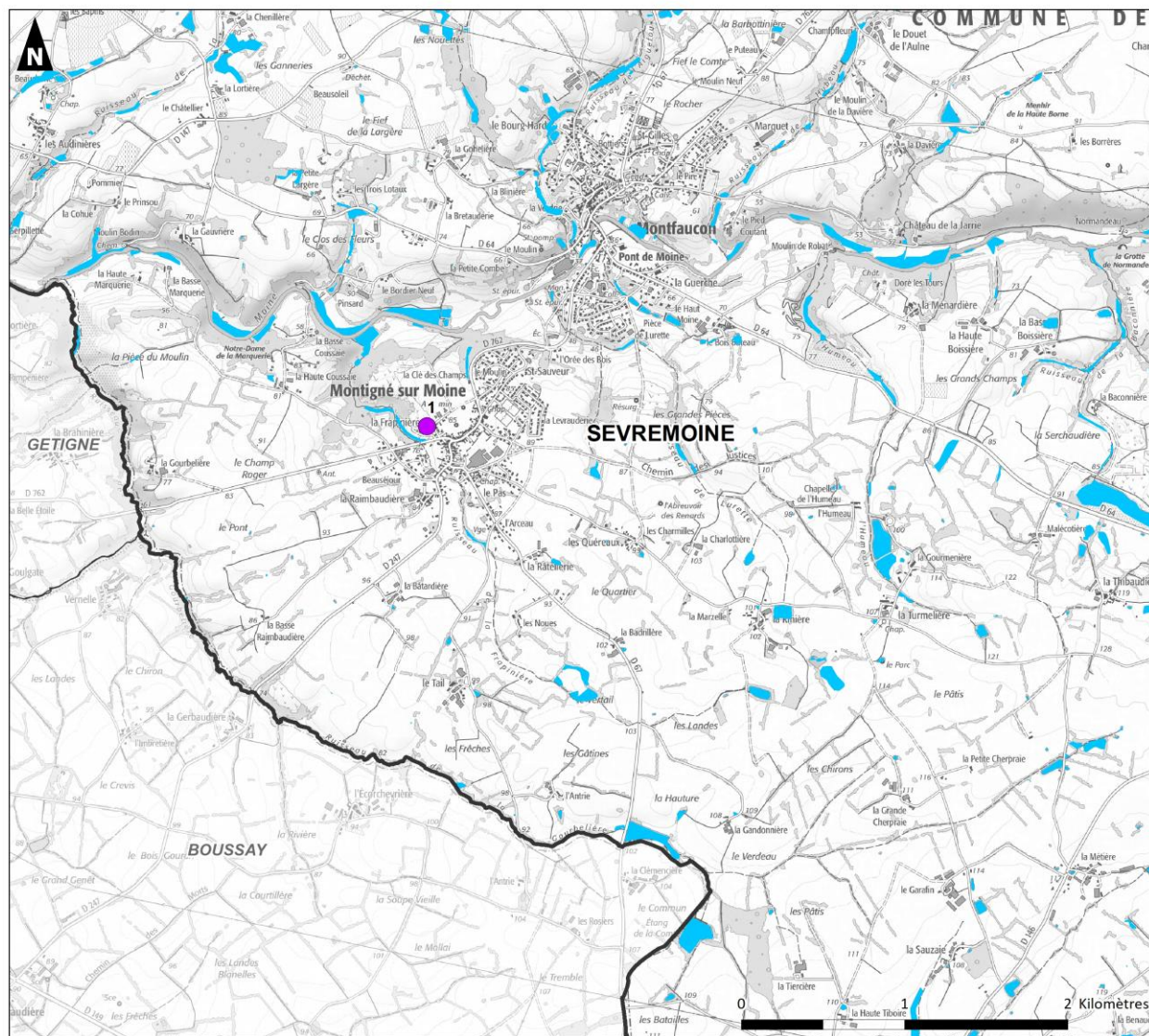
Pour l'ensemble de ces raisons, l'incidence de la révision allégée du PLU est attendue comme très faible sur la ressource en eau.



Commune de Sèvremoine (49)
Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

SÈVREMOINE

Localisation des modifications dans les Zones humides issues de l'inventaire départemental



Sources : DREAL - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2024

- Commune de Sèvremoine
- Limite communale
- Localisation des modifications
- Prélocalisation des zones humides

Figure 18. Localisation comparée des zones humides de l'inventaire départemental et de la modification du PLU

3.5 Incidences sur la mobilité, le climat, l'air et l'énergie

La révision allégée apporte peu de modification en la matière par rapport au PLU applicable.

Le transfert de l'atelier Bois vers le site principal de l'entreprise Audouin entrainera nécessairement une légère intensification des usages du site principal et donc quelques conséquences portées sur le sujet des mobilités et du trafic routier. Néanmoins, cette intensification des usages peut être qualifiée de très relative car seuls deux salariés sont transférés de l'atelier Bois au site principal. Une scierie mobile s'installera à l'arrière du bâti mais celle-ci n'interviendra que de manière très ponctuelle. Par ailleurs, ce regroupement des activités sur un site unique permet d'éviter les nombreux allers-retours actuellement effectués entre les deux sites d'une part par les poids-lourds intervenant pour les livraisons et d'autre part par les véhicules légers des dirigeants de l'entreprise Audouin.

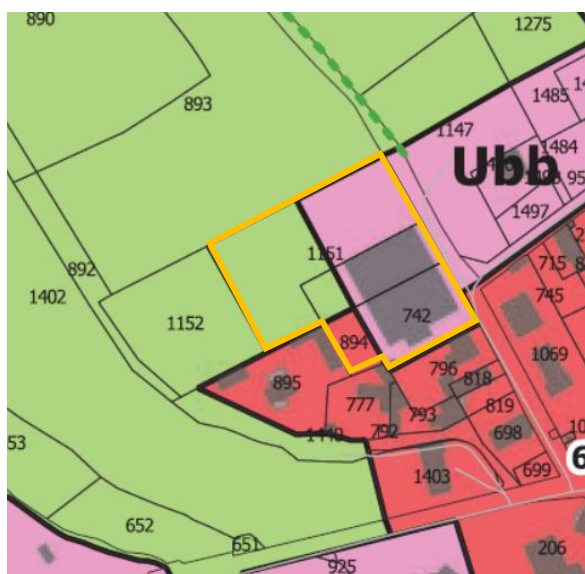
Globalement, le regroupement des activités sur un site unique permettra donc une diminution des déplacements et par conséquent une diminution de l'émission de gaz à effet de serre.

Pour l'ensemble de ces raisons, les incidences de la révision allégée sur la mobilité, le climat, l'air et l'énergie peuvent donc être qualifiées de positives.

3.6 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et sur le foncier communal

Le site principal de la société Audouin a été classé en trois zones du PLU lors de sa révision en 2019 :

- **en zone Ubb sur sa moitié Est** : zone urbaine périphérique moyennement dense qui correspond aux extensions contemporaines de Montfaucon-Montigné ;
- **en zone Uaa sur la parcelle A894** : tissu urbain ancien du cœur historique de Montfaucon-Montigné ;
- **et en zone N (naturelle et forestière) sur sa partie Ouest** sur 1984 m² de la parcelle A1151.



Néanmoins, le classement d'une partie de la parcelle A1151 en zone naturelle (N) (sur 1984 m²) méconnaît le caractère de remblais du site. En effet, le site de l'entreprise Audouin se situe sur un secteur entièrement remanié par un apport de terres d'excavation issus de divers travaux communaux réalisés entre 1995 et 2000. La hauteur de ce remblai est de 1 à 5 mètres selon la localisation sur le terrain.



Figure 20. Localisation du site



Figure 21. Vue sur l'arrière du bâtiment principal de l'entreprise Audouin



Figure 22. Vue sur le terrain de la parcelle A1151 actuellement zoné N au PLU

Comme vu précédemment, le site correspond à un secteur de remblais entièrement remanié par un apport de terres d'excavation suite à d'importants travaux de voirie réalisés entre 1995 et 2000 dans le bourg de Montigné. Les sols ont été fortement remaniés, et ne semblent pas recueillir d'enjeux environnementaux importants.

Par ailleurs, les cartographies de l'OCSGE (Occupation du sol à grande échelle), devenues la référence en matière de mesure de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2021 et 2031 en application des principes de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, considèrent cet espace comme déjà consommé.

De plus, le projet permet de limiter et optimiser le foncier de l'entreprise puisque l'emprise foncière globale est réduite comparée à l'emprise cumulée des deux sites existants.

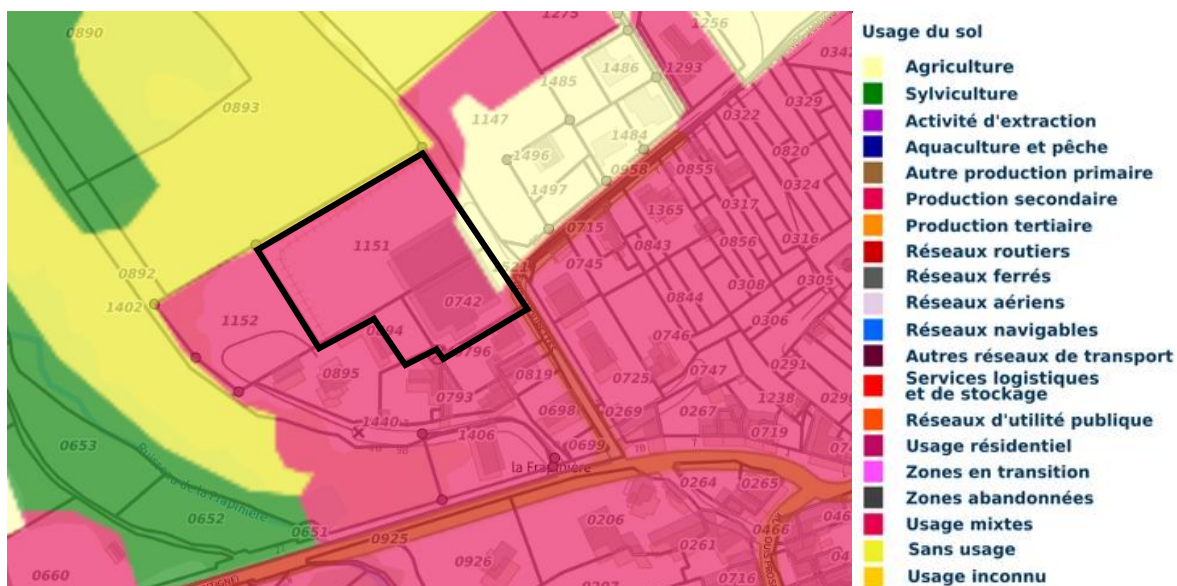


Figure 23. OCSGE avril 2023 (Géoportail)

L'incidence de la révision allégée sur les espaces agricoles, naturels et forestiers peut donc être qualifiée de faible. Concernant le foncier communal, l'incidence de la révision allégée peut être qualifiée de positive.

3.7 Incidences sur les sites d'exploitations agricoles/forestières

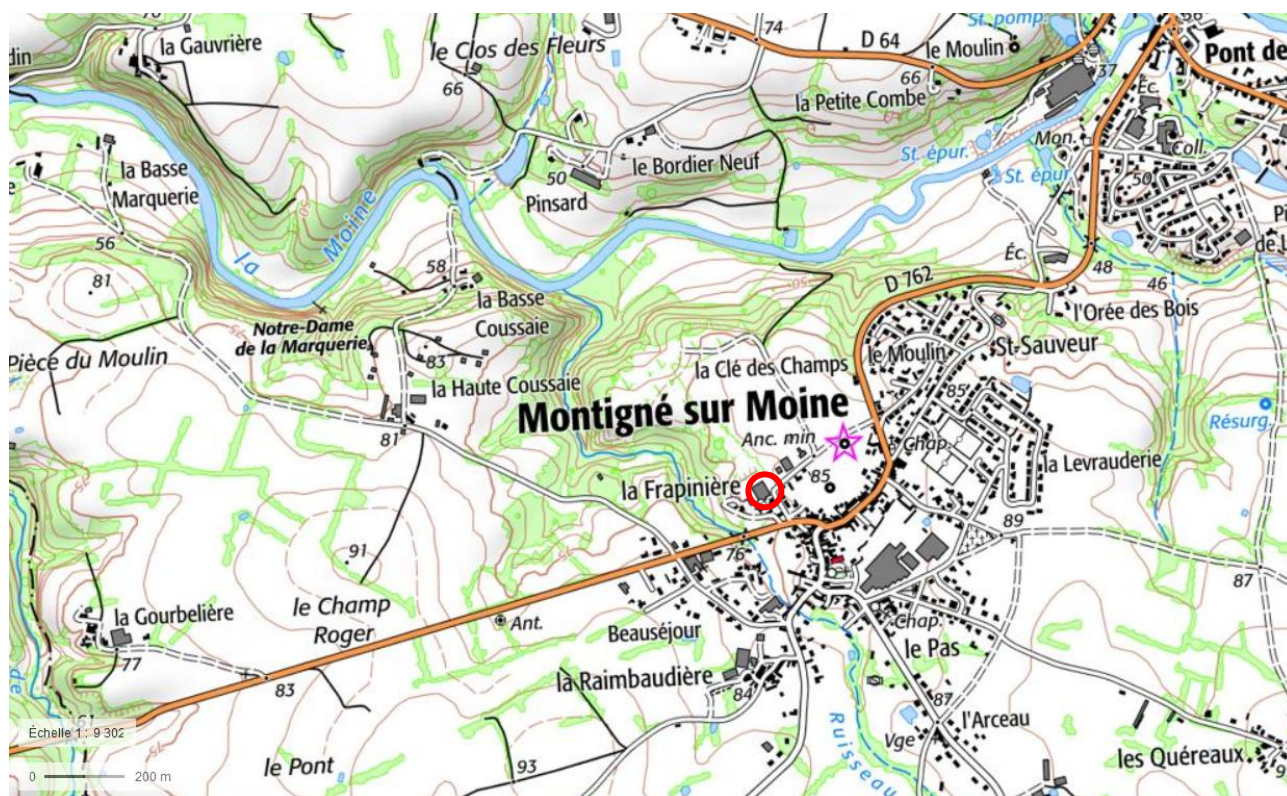
La révision allégée du PLU n'étant pas de nature à modifier la destination de bâtiments sur ou à proximité d'une exploitation active, à consommer des terres agricoles supplémentaires par rapport au PLU existant ou à conduire au déboisement d'une quelconque surface boisée, **la procédure n'aura aucun impact sur ce volet.**

3.8 Incidences sur le paysage, le patrimoine et l'urbanisation

3.8.1 L'environnement du site

3.8.1.1 Un paysage vallonné et cloisonné

Le bourg de Montigné-sur-Moine (bourg de Montfaucon-Montigné, commune déléguée de Sèvremoine) s'est implanté en rebord de plateau de la vallée du Moine qui s'écoule au nord du bourg. Il est traversé selon un axe sud-est / nord-ouest par un ruisseau se jetant dans le Moine, le ruisseau de la Frapinière. Dans le paysage urbain, le passage de ce vallon se traduit par des pentes marquées, notamment en empruntant la route départementale 762, axe majeur traversant le bourg.



Carte 1. Implantation du bourg (en rouge, localisation du site)



Photo 1. Vallée du ruisseau de la Frapinière depuis la RD762

Le rebord de plateau, ainsi que la vallée du ruisseau de la Frapinière, présentent une densité importante de boisements venant cloisonner fortement les vues. Néanmoins, depuis les hauteurs, quelques ouvertures visuelles permettent de lire le versant opposé de la vallée de la Moine.



Photo 2. Paysage vallonné et boisé marqué par le passage de la vallée de la Moine (flèche blanche)

3.8.1.2 Protections patrimoniales

Le bourg de Montigné-sur-Moine est concerné par plusieurs protections patrimoniales :

- Un périmètre délimité des abords (PDA) pour les deux moulins ;
- Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) – aujourd'hui appelé Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) qui concerne toute la commune de Sèvremoine.

Le site de l'entreprise Audouin se situe en marge du PDA mais pleinement dans le périmètre du SPR.

■ Le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Le PDA présent sur le bourg concerne les vestiges des deux moulins à vent.

Le site de l'entreprise Audouin se situe en marge du PDA et n'est donc pas concerné par ses prescriptions. De plus, aucune covisibilité n'est à signaler entre les deux moulins à vent et le site de l'entreprise Audouin.



Photo 3. Moulins à vent

SÈVREMOINE

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine

- Site de l'entreprise Bosabo
- Site Patrimonial Remarquable
- Monument historique**
- Inscrit
- Protection au titre des abords de monuments historiques**
- PDA

0 100 200
Mètres



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2024
Sources données : Atlas des Patrimoines - Région
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes* - © IGN - Photographies aériennes* - © IGN
Copie et reproduction interdite



■ Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine

Le bourg de Montigné est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé « AVAP », situé sur les communes de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine. Plusieurs sous-secteurs sont identifiés au sein de ce SPR :

- Centres anciens ;
- Entrées de bourgs ;
- Zones d'extensions urbaines ;
- Hameaux ;
- Vallée de la Moine.

Chacun de ces sous-secteurs fait l'objet d'un règlement spécifique.

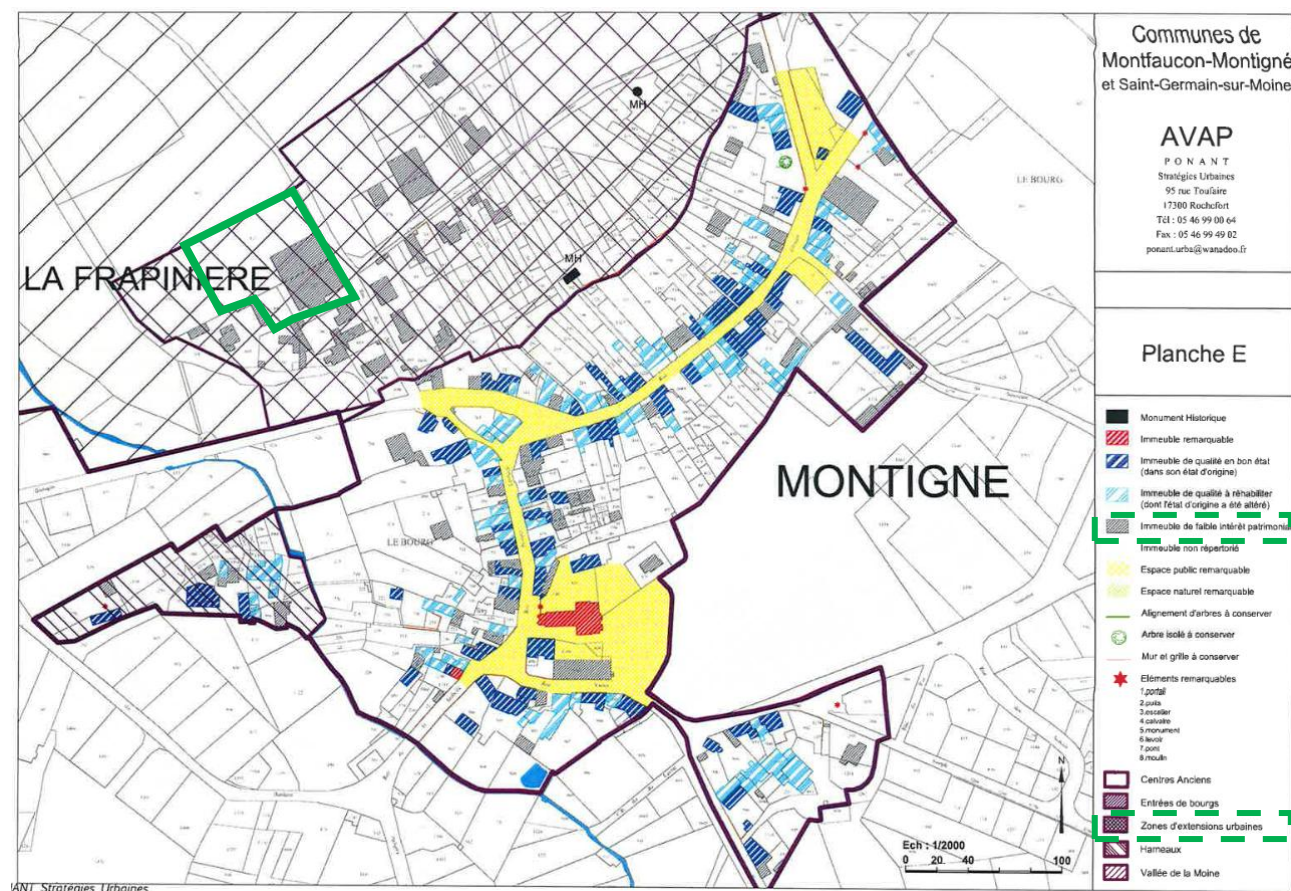


Figure 24. Extrait du règlement graphique (en vert, le site de l'entreprise)

Le site de l'entreprise Audouin se situe dans le secteur « Zones d'extensions urbaines » et appartient à la catégorie des « Immeubles de faible intérêt patrimonial ».

ZOOM sur le règlement écrit du secteur « Zones d'extensions urbaines »

Les extraits présentés ci-dessous concernent directement la typologie du bâti d'activité :

2.0.3 PRINCIPES À RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- Unité d'aspect d'une même construction
- Autonomie de composition de chaque construction dans le cadre d'un respect d'un homogénéité du secteur

Sont proscrits :

- Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux
- Les matériaux de caractère précaire
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire

Concernant les constructions neuves et extensions :

2.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.2.1.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

2.2.1.2 L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

2.2.2 HAUTEUR

2.2.2.1 Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum deux niveaux, soit R+1, sans dépasser 7 mètres à l'égout.

2.2.2.2 Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

2.2.2.3 Des adaptations pourront être justifiées par l'implantation de la construction dans la pente du terrain.

Adaptation mineure (article L.642-5 du code du patrimoine) : Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.2.4 BÂTIMENTS AGRICOLES ET ARTISANAUX

2.2.4.1 Les bâtiments à usage agricole ou artisanal seront de forme simple, adaptés au terrain naturel.

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain,

de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre importants sont interdits. Cependant, les bâtiments pourront être partiellement enterrés.

2.2.4.2 Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé) sont interdits ; toutefois, les couvertures photovoltaïques sont autorisées, sous couvert d'une intégration parfaite sur les bâtiments et dans l'environnement. Ainsi, les capteurs doivent apparaître comme élément complet du pan de couverture concerné (recouvrant 100% de la surface de couverture). Ils seront de couleur noire (fond et cadre).

Adaptation mineure (article L.642-5 du code du patrimoine) : Les couvertures photovoltaïques pourront être refusées si leur impact est trop fort sur le paysage ou s'ils altèrent un point de vue remarquable.

2.2.4.3 Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage bois, à lames verticales larges, de teinte naturelle grise sera privilégiée.

2.2.4.4 Ces règles ne doivent pas interdire la réalisation de programme de création contemporaine qui se distinguera obligatoirement par sa valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. L'architecture bioclimatique est encouragée.

2.2.4.5 Tout dépôt sera masqué par un écran végétal.

Concernant les clôtures :

Clôtures en limites séparatives

2.2.6.10 La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, identique à celle sur rue.

2.2.6.11 Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage vert torsadé d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

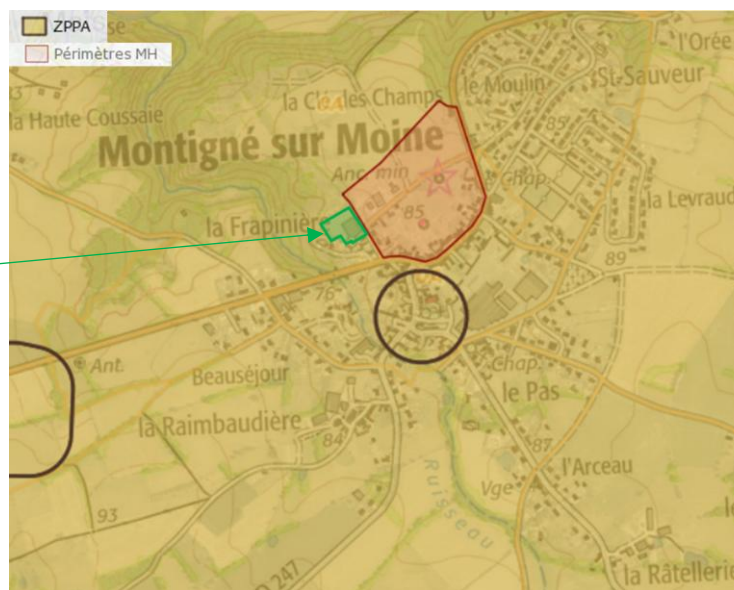
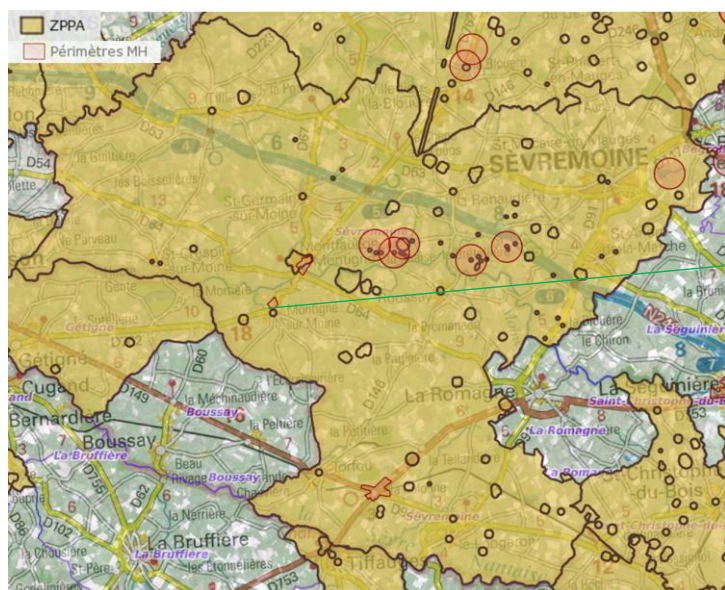
■ La Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

« Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concerté (ZAC) de moins de trois hectares sont présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive avant leur réalisation.

Les ZPPA ne sont pas une servitude d'urbanisme mais elles figurent dans le porter à connaissance réalisé par les services de l'État pour la conception des documents de planification du territoire (PLU, SCOT). » (Ministère de la Culture, www.culture.gouv.fr)

Au sein de la ZPPA communale, 2 secteurs sont à distinguer :

- L'entièreté de la commune de Sèvremoine est couverte par la ZPPA (secteur jaune de la carte issue de l'Atlas des patrimoines ci-dessous). Sur ce secteur (l'entièreté de la commune), un seuil de 3 ha est appliqué c'est-à-dire que tout projet d'au moins 3 ha est soumis à prescription d'archéologie préventive.
- Des sous-secteurs à forts enjeux sont identifiés au sein de la ZPPA (formes noires sur la carte de l'Atlas des patrimoines). Au sein de ces secteurs, un seuil de 100 m² est appliqué c'est-à-dire que tout projet d'au moins 100 m² est soumis à prescription d'archéologie préventive.



Le site d'Audouin est situé en dehors du secteur de 100 m² identifié sur le bourg de Montigné. Le projet ne sera donc pas soumis à prescription d'archéologie préventive puisqu'il fait moins de 3 ha.

3.8.2 Le site dans son environnement

3.8.2.1 Le site

Le site de l'entreprise Audouin se situe sur un secteur entièrement remanié par un apport de terres d'excavation issus de divers travaux communaux. Aussi, sur l'ensemble de la propriété, le terrain est globalement plat avec de légères pentes vers le nord et l'ouest.

Au nord, une différence de niveau se perçoit avec la parcelle voisine, au sein de laquelle une végétation arbustive et arborée s'est développée constituant pour le site une transition douce avec son environnement immédiat.

A l'ouest, le site présente également une différence de niveau importante avec la parcelle voisine, du fait des remblaiements passés. Cette frange n'est que peu occupée par une trame végétale permettant une ouverture visuelle sur le paysage. Néanmoins, la parcelle voisine étant largement arborée, les ouvertures visuelles n'en sont que limitées.

Le site se compose également d'un bâtiment existant, implanté à l'alignement de la rue, dont le volume s'inscrit pleinement dans son environnement (hauteur entre 5 et 6 m). Le bâtiment présente la particularité d'avoir une toiture « shed » (en dent de scie) mais non visible depuis l'espace public.



Figure 25. Localisation du site



Photo 4. Vue en direction de la frange Nord



Photo 5. Vue en direction de la frange Ouest



Photo 6. Toiture shed visible depuis l'arrière du site



Photo 7. Bâtiment aligné à la voie

3.8.2.2 Perception du site depuis les abords

Le site s'inscrit dans une trame urbaine relativement récente et dilatée à l'interface directe avec l'espace agricole. Situé non loin du centre historique, le secteur dans lequel se trouve le site se distingue par la volumétrie du bâti et l'architecture.



Photo 8. Différence d'ambiance entre le centre ancien et le secteur d'extension urbaine

Aussi, depuis le tissu ancien, le site ne se perçoit nullement du fait de la densité du front bâti qui accompagne la voie principale (Rue de Bretagne – D762).



Photo 9. Perception du site depuis le pied du moulin – site partiellement visible



Photo 10. Perception du site depuis la rue de Bretagne – site partiellement visible



Photo 11. Perception du site depuis le versant opposé de la vallée de la Frapinière – site non visible

3.8.3 Bilan paysager

L'entreprise actuelle et son site d'implantation ne sont que très peu perceptibles dans le paysage du fait de leur situation dans le tissu urbain (en marge du centre-bourg), de la volumétrie du bâtiment et du contexte végétal dense habillant les coteaux de la vallée du ruisseau de la Frapinière.

De plus, le site ayant été remanié par le passé pour atteindre un terrain globalement plat, le projet d'extension de l'entreprise ne créera pas de modifications conséquentes des niveaux de terrain.

Au regard des enjeux du site (patrimoniaux et urbains), il sera nécessaire de porter une attention à :

- L'inscription de l'extension en continuité du bâti actuel (alignement à la voie, volumétrie semblable ou s'inscrivant, a minima, dans les volumétries bâties environnantes) ;
- La qualité des franges et notamment la frange ouest (plantation à prévoir en limite séparative).

Le projet envisagé par l'entreprise Audouin respecte les principes édictés ci-dessus.

Pour ces raisons, l'impact de la révision allégée n°2 du PLU sur le paysage, le patrimoine et l'urbanisation sera très faible.

3.9 Conclusion

La révision allégée n°2 du PLU de Sèvremoine entraînant la création d'une zone Uyb sur l'unité foncière de l'entreprise Audouin, aura une faible incidence sur l'environnement de la commune. Cette procédure permettra d'assurer le maintien d'un acteur économique local d'importance avec un savoir-faire unique en France. Elle permettra également d'optimiser le foncier, ce qui s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette des Territoires (ZAN).

Le devenir du site historique situé rue du Bardeau fera l'objet d'une réflexion ultérieure à l'appui d'études de terrain qui permettront de définir un projet cohérent et compatible avec les enjeux environnementaux du secteur. Ce site est actuellement classé en zone Uaa du PLU - secteur à vocation d'habitat.