

Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Avis	Recommandations
<b>Service ADS</b>	25/04/2024	25/03/2024	03/06/2024	<b>Favorable</b>	<p>A la page 9 – Dernier paragraphe en gras : Formulation à revoir pour fluidifier le propos.</p> <p>A la page 14 – Compatibilité de la partie 2.1.1 avec le PADD : Reformulation du propos à prévoir.</p> <p>A la page 15 – Compatibilité de la partie 2.1.2 avec le PADD : Reformulation du propos à prévoir.</p> <p>A la page 16 – Point 2.1.4 : Incompréhension concernant la première phrase du contexte (règlement graphique et complémentaire). A quoi fait référence la notion de règlement complémentaire ? A préciser.</p> <p>A la page 19 – Modification d’implantation en zone UA : Ce paragraphe ne prend pas en compte le cas d’un espace vert en lien avec la voirie. Ce dernier est-il considéré comme un prolongement de l’emprise publique (= limite d’emprise publique).</p> <p>A la page 19 –implantation en limite de voie en zone UA : Les annexes devront-elles strictement répondre à l’implantation à l’alignement ? idem pour les constructions principales en 2<sup>nd</sup> rideau (fréquent en cœur d’îlot).</p> <p>A la page 19 – Modification d’implantation en zone UB : Ce paragraphe ne prend pas en compte le cas d’un espace vert en lien avec la voirie. Ce dernier est-il considéré comme un prolongement de l’emprise publique (= limite d’emprise publique).</p>

					<p>A la page 20 – On admet l'aménagement et la réhabilitation des habitations existantes sans extension (1<sup>er</sup> tiret) et ensuite on autorise les extensions sous réserve (3<sup>ème</sup> tiret) : n'y a-t-il pas incohérence ?</p> <p>A la page 21 – Modification des dispositions affectant les sols en zones A et N : Le point relatif aux constructions annexes aux habitations mentionne une limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il n'y a aucune limitation de la surface de plancher ?</p> <p>A la page 22 – Tableau – Ligne « extensions des habitations » : Le texte est identique à celui de la ligne « annexes des habitations » situés en dessous. Il conviendra de rectifier le texte en conséquence.</p> <p>A la page 22 – Le point relatif aux constructions annexes aux habitations mentionne une limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il n'y a aucune limitation de la surface de plancher ?</p> <p>A la page 21/22 – Modification pour les constructions existantes à destination d'habitation en zones A et N : il est noté que l'emprise au sol des annexes et extensions de logements de fonction n'est pas réglementée.</p> <p>A la page 27 – Modification des dispositions concernant les préoccupations environnementales en zones UY et 1AUy : L'ajout en rouge de la phrase « cette bande latérale lorsqu'elle constitue un alignement au droit des voies et emprises publiques n'entre pas dans la comptabilisation du minimum de 10% d'espaces libres paysagers à dominante végétale » interroge. Une limite séparative latérale ne peut être à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique.</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>Dans ce cas, nous sommes sur une limite de voirie ou d'emprise publique. La notion de limite latérale pour cette hypothèse pose question. Précision sur le vocabulaire.</p> <p>A la page 30 – Règlement écrit de la zone agricole modifié : Revoir la formulation «Le changement de destination à destination d'habitation » (...). Exemple : Le changement de destination d'une construction vers la destination habitation (...).</p> <p>A la page 31 – Règlement écrit de la zone agricole modifié : Idem point précédent.</p> <p>A la page 32 (et suivantes) : Bien vérifier de manière générale l'identification du bâtiment (positionnement de l'étoile sur le document graphique).</p> <p>A la page 39 – Secteur UBy : Revoir la formulation entre le début de la phrase et le point n°2 « Le secteur UBy se caractérise par entouré d'un tissu bâti ...).</p> <p>A la page 96 – Point 2.2.25 : Des photographies en plus des cartographies sont-elles prévues ? Cette remarque vaut pour l'ensemble du document. Des fiches sont-elles prévues ?</p> <p>A la page 108 – OAP Les Vignes : Ajout du mot « potentiels » concernant le nombre de logements minimum. Le terme ne semble pas adapté.</p> <p><u>De manière générale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Revoir la taille et la qualité des visuels. Sur les OAP, il est assez difficile de percevoir les subtilités des modifications sur une vignette.</li></ul>
--	--	--	--	---

					<p><u>Remarques supplémentaires :</u></p> <p>Dispositions générales article IV C/ : « Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Leur démolition devra faire l'objet d'une déclaration. Elle pourra être refusée ou assortie d'une restriction ».</p> <p>Aucun mur en pierre n'est identifié au règlement graphique du PLU au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme : peut-on soumettre à autorisation d'urbanisme toute modification d'éléments non protégé et identifié ? En principe non.</p> <p>Corridor de biodiversité : dispositions règlementaires très strictes et rendant quasi inconstructible les terrains. Toutefois, cette « protection » couvre des zones U (cf. : PA 049 244 24 H 0004 pour exemple).</p>
<b>Service PLH</b>	25/04/2024	25/04/2024	03/06/2024	<b>Favorable</b>	<p>A la page 37 : Le remplacement de la fiche « Changement de destination » pour l'élargir à un second bâtiment interroge étant donné que le bâtiment ajouté semble déjà être une habitation (présence de cheminées, fenêtres...). Quel est l'intérêt d'ajouter la possibilité d'un changement de destination d'un bâtiment à vocation d'habitat ? (pour en faire un hébergement touristique ? si oui, est-ce pertinent à cet endroit ?)</p> <p>A la page 45 : Quelle pertinence à maintenir un petit zonage UY (2 500 m<sup>2</sup> environ) sur ce secteur ? Pour quelles raisons l'ensemble du secteur UY n'est-il pas converti en secteur UB ?</p> <p>A la page 45 : L'extension du zonage UY est important et s'étend à l'ouest, en direction du bourg, à une distance désormais très proche de bâtiments existants à vocation d'habitat.</p>

				<p>La nature de l'activité présente et à venir (extension prévue mais nature de l'activité non précisée dans la notice) a-t-elle bien prise en compte l'impact des éventuelles nuisances générées pour les riverains ?</p> <p>A la page 55 : « La zone UE est étendue sur la zone UB ». Il me semble que c'est le contraire.</p> <p>A la page 56 : « Cette modification du zonage permet la densification du tissu urbain existant au sein de l'enveloppe urbaine. ». Il n'apparaît pas évident que le secteur identifié soit situé au sein de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>A la page 81 : Même remarque que la page 45.</p> <p>A la page 87 : Le découpage à l'ouest de la future OAP inclut une partie des bâtiments de l'actuel EHPAD. Est-ce normal ?</p> <p>A la page 100 : Même remarque que la page 37.</p> <p>A la page 129 : « Cela représente 11,24 % de la production de logements projetée en ce sens dans le PLH ». Les changements de destination identifiés dans le PLU (59), ne donneront pas tous lieu à création de logements sur la durée de vie du PLH. Dire qu'ils représentent 11,24 % de la production de logements est donc très incertain et quelque peu incohérent avec le paragraphe mentionné page 38 : « L'ajout de 9 bâtiments en changement de destination sur le nombre de bâtiments préexistants au sein du PLU constitue une augmentation mineure des possibilités offertes. Considérant que toutes ces constructions ne changeront pas de destination à l'échelle de la durée d'application du PLU, il n'y a pas d'incidence sur la production de logements prévue au PADD ».</p>
--	--	--	--	---

<b>Service MOBILITE</b>	25/04/2024	25/04/2024	03/06/2024		
<b>Service SCOT</b>	25/04/2024	25/04/2024	03/06/2024	<b>Favorable avec remarque</b>	<p>A la page 38 – dernier paragraphe : Problème de formulation.</p> <p>A la page 41 : « <i>L'usine va se déplacer prochainement sur un autre site d'activité lui permettant de se développer sans être contrainte par le pourtour urbanisé d'habitations du site actuel. La zone UY est une zone économique qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. Dans le prolongement de la zone d'habitat classée en zone UB, le site aura vocation à être reconverti pour accueillir de l'habitat notamment. Cependant, dans l'attente de ce déplacement prochain, l'activité de l'entreprise doit pouvoir également se développer sans contraintes autre que sa compatibilité avec l'habitat comme c'est le cas aujourd'hui en zone UY. C'est pourquoi, en ce sens le zonage UBy - zone urbaine comprenant de l'habitat et des activités économiques compatible avec l'habitat est créé. En outre, le règlement de la zone est adapté pour prendre en compte les dispositions de ce nouveau secteur</i> ».</p> <p>Est-il pertinent, si le déplacement est prochain et que la zone sera à vocation d'habitat, d'autoriser une éventuelle extension de l'entreprise existante ?</p> <p>Aux pages 44 et 45 du document : « <i>La zone UB est réduite au profit de la zone UY, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire</i> ».</p> <p>N'est-ce pas l'inverse ? Pourquoi conserver une partie en UY si la vocation est à destination d'habitat ?</p>

				<p>A la page 54 : Réflexion sur la pertinence de l'implantation d'un commerce en zone à dominante d'habitat dans une commune non -polarité du SCoT en vigueur.</p> <p>A la page 56 : Il s'agira d'un projet d'extension urbaine hors enveloppe urbaine générant de la consommation d'ENAF identifié comme "secteur non stratégique pour de la consommation future" par la commune.</p> <p>A la page 57 : Est-il pertinent de changer le zonage d'une seule unité foncière pour permettre de l'habitation au sein d'une zone à vocation économique et y encourager une densification habitat et non économique ?</p> <p>A la page 59 : Les indications ne permettent pas de vérifier la densité suffisante de l'opération.</p> <p>A la page 81 : Forte extension de la zone à vocation économique au cœur d'un environnement dédié à l'habitat. Quelle compatibilité d'usage ? Est-ce compatible avec une OAP en renouvellement urbain pour encourager la densification d'habitat ? En outre, cela a pour conséquence une baisse de la densité de logements initialement prévue =&gt; vérifier la densité finale.</p> <p>A la page 82 : Zone de consommation foncière hors enveloppe urbaine déclarée comme secteur stratégique par la commune pour une consommation avant 2031.</p> <p>A la page 84 : Zone de consommation foncière hors enveloppe urbaine déclarée comme secteur stratégique par la commune pour une consommation avant 2031.</p>
--	--	--	--	--

					<p>A la page 87 : Zone pour partie de consommation foncière hors enveloppe urbaine déclarée comme secteur stratégique par la commune pour une consommation avant 2031.</p> <p>A la page 91 : Zone pour partie de consommation foncière hors enveloppe urbaine déclarée comme secteur stratégique par la commune pour une consommation avant 2031.</p> <p>A la page 93 : Zone pour partie de consommation foncière hors enveloppe urbaine déclarée comme secteur stratégique par la commune pour une consommation avant 2031.</p> <p><b>De façon générale, les OAP créées n'encouragent pas au dépassement de la densité minimale demandée dans le SCoT en vigueur, dans des zones pour parties ou totalement hors enveloppe urbaine qui vont être consommatrices de surface ENAF. Une réflexion serait à conduire pour s'assurer de la pertinence de ces extensions ainsi que sur les OAP pour répondre aux enjeux de priorité donnée à la production dans les enveloppes urbaines avec des densités et/ou des formes urbaines prenant en compte les enjeux de sobriété foncière et de diversification des formes bâties.</b></p>
<b>Service SIG</b>	25/04/2024	25/04/2024	03/06/2024	<b>Favorable</b>	Aucune remarque à formuler



<p><b>Service MISSION AGRICOLE</b></p>	<p>25/04/2024</p>	<p>13/05/2024</p>	<p>03/06/2024</p>	<p><b>Favorable</b></p>	<p>Rappel de la Charte Agriculture Urbanisme de la Chambre d'Agriculture :</p> <p>« Selon les enjeux agricoles, le changement de destination au sein de la zone A peut éventuellement être admis. Les bâtiments concernés devront être identifiés sur le règlement graphique et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présenter un intérêt architectural et patrimonial ;</li> <li>- Ne pas compromettre l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>Afin de veiller au respect des enjeux agricoles, le bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne devra pas de situer sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation ;</li> <li>- Ne devra pas être isolé ;</li> <li>- Devra être localisé à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances. » <p>Ces critères sont bien pris en compte dans les 8 changements de destination inscrits dans cette modification.</p> </li></ul>
<p><b>Service GRAND CYCLE DE L'EAU</b></p>	<p>25/04/2024</p>	<p>26/04/2024</p>	<p>03/06/2024</p>	<p>Service eaux pluviales : <b>Favorable</b></p>	<p>Aucune remarque à formuler</p>

**MAUGES  
COMMUNAUTE**

Mauges Communauté émet un **avis favorable avec remarque**. Les mentions formulées par les services de Mauges Communauté devront être étudiées et le cas échéant intégrées au document définitif.

Remarque : Une réflexion plus générale devra être conduite pour s'assurer de la pertinence des extensions projetées et des OAP créées (principalement hors enveloppe urbaine et consommatrices de surface ENAF), tout en veillant au respect des enjeux de sobriété foncière et de diversification des formes bâties, en encourageant notamment un dépassement de la densité minimale en vigueur.

La présente modification respecte en revanche bien les critères identifiés par la Charte Agriculture et Urbanisme (élaborée par la Chambre d'Agriculture).

**En conclusion, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » émet un avis favorable avec remarque sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauges-sur-Loire.**