Commune de

MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun n°2 du PLU

Pièce n°1 : Notice de présentation

Fait à MAUGES-SUR-LOIRE,
La Maire,

APPROUVÉ LE : *(à compléter lors de l'approbation)*

Dossier 23044923
16/04/2024

réalisé par

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN 6
1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage 7
1.2 Objectifs de la modification du PLU 7
1.3 Le choix de la procédure 9

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE MAUGES-SUR-LOIRE 11
2.1 Modifications du règlement écrit 12
2.1.1 Modification des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales – mise en cohérence avec les prescriptions techniques de Mauges communauté 12
2.1.2 La précision des dispositions sur l'implantation des dispositifs de gestion des ordures ménagères 14
2.1.3 Modification des dispositions concernant les protections des haies au titre de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme 15
2.1.4 Modification des dispositions concernant les constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques 16
2.1.5 Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA et UB 17
2.1.6 Modification des dispositions concernant l'affectation des sols des zones A et N 20
2.1.7 Modification des dispositions concernant la hauteur des constructions en zones UA et UB 23
2.1.8 Modification des dispositions pour préciser la notion de logements sociaux en zones UA, UB, 1AUA 24
2.1.9 Modification des dispositions concernant les préoccupations environnementales en zones UY et 1AUy 26
2.1.10 Modification des dispositions du règlement écrit pour intégrer les nouveaux linéaires de protection des commerces 27
2.1.11 Modifications des dispositions du règlement écrit relatives aux changements de destination 29
2.1.12 Modifications des dispositions du règlement écrit de la zone UB pour intégrer les nouvelles dispositions de la zone créée UBy 38
2.2 Modifications du règlement graphique 41
2.2.1 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Modification du zonage de la zone UY en zone UBy nouvellement créée 41
2.2.2 SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE Modification du zonage UY par le secteur UT Zone urbaine à dominante touristique 43
2.2.3 BEAUSSE Modification du zonage actuel UY en zonage UB 44
2.2.4 BOTZ-EN-MAUGES Modification du zonage actuel UB en zonage UY 45
2.2.5 BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LE MARILLAIS, LE-MESNIL-EN-VALLEE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY, Modifications des zonages actuels en UE 47
2.2.6 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en zone UT 52
2.2.7 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UB en zone UY et UYc1 54
2.2.8 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en zone UB 55
2.2.9 LE-MESNIL-EN-VALLEE modification de la zone UY en zone UB 57
2.2.10 SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY - harmonisation du zonage UA/ UB sur l'emprise d'un projet d'aménagement 58
2.2.11 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE - création des sous-secteurs UAh et UBh 60
2.2.12 BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LE MARILLAIS, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY - Mise à jour des emplacements réservés (ER) 63
2.2.13 MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL modification du périmètre et instauration de linéaire de protection des commerces en centre-bourg 78

2.2.14 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ancienne entreprise Jolival 80
2.2.15 BOTZ-EN-MAUGES Modification de l'orientation d'aménagement Croix Rouge 81
2.2.16 BOURGNEUF-EN-MAUGES Création de l'orientation d'aménagement Les Goganes 82
2.2.17 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement Les Bouchardières 83
2.2.18 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement rue d'Anjou 85
2.2.19 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement La Boire du Seil 87
2.2.20 LE MESNIL-EN-VALLEE Création de l'orientation d'aménagement rue de la Chapelle 88
2.2.21 MONTJEAN-SUR-LOIRE Création de l'orientation d'aménagement rue Nationale 89
2.2.22 LA POMMERAYE Création de l'orientation d'aménagement rue de Vendée 91
2.2.23 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement La Fresnaye 92
2.2.24 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement rue de Bretagne 94
2.2.25 BEAUSSE, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY Modifications des dispositions du règlement écrit relatives aux changements de destination 96
2.2.26 BILAN DES SURFACES DU ZONAGE MODIFIÉE 101
2.3 Modifications des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles 102
2.3.1 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT Modification de l'orientation d'aménagement Centre-bourg Nord (ancienne usine Corine) 102
2.3.2 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ancienne entreprise Jolival 105
2.3.3 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Les Vignes - Centre 106
2.3.4 SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY Modification de l'orientation d'aménagement L'Etang 108
2.3.5 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ecoquartier des Vignes 111
2.3.6 BOTZ-EN-MAUGES Modification de l'orientation d'aménagement Croix Rouge 112
2.4 Création d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles 114
2.4.1 BOURGNEUF-EN-MAUGES Création de l'orientation d'aménagement Les Goganes 115
2.4.2 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement Les Bouchardières 116
2.4.3 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement rue d'Anjou 117
2.4.4 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement La Boire du Seil 119
2.4.5 LE MESNIL-EN-VALLEE Création de l'orientation d'aménagement rue de la Chapelle 120
2.4.6 MONTJEAN-SUR-LOIRE Création de l'orientation d'aménagement rue Nationale 122
2.4.7 LA POMMERAYE Création de l'orientation d'aménagement rue de Vendée 124
2.4.8 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement La Fresnaye 126
2.4.9 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement rue de Bretagne 127
2.5 Synthèse des modifications sur la création de logement 129
2.6 La correction des erreurs matérielles 130
2.6.1 LA POMMERAYE rectification du règlement graphique sur l'identification d'un bâtiment au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 130
2.6.2 MAUGES-SUR-LOIRE mise en concordance du rapport de présentation et du zonage des eaux pluviales 133

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 136

3.1 Préambule 137
3.2 Synthèse par objet 137
BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN MAUGES, LE MARILLAIS, LE-MESNIL-EN-VALLEE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY, Modifications des zonages actuels en UE, sans impacter les zones Agricoles ou Naturelles. 138
BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LA POMMERAYE, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, mise à jour des emplacements réservés (ER) – suppression des ER réalisés ou sans objet 138
LE MARILLAIS, création d'emplacements réservés en zone UB. 138
MONTJEAN-SUR-LOIRE création d'un emplacement réservé en zone UBh. 138
LA POMMERAYE création d'un emplacement réservé sur un bâtiment existant en zone UB. 138
SAINT-FLORENT-LE-VIEIL création d'un emplacement réservé en zone UAh 138

SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY création d'un emplacement réservé en zone NJ pour la réalisation d'une voie douce autorisée par les dispositions du règlement. 139
MONTJEAN-SUR-LOIRE modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°36 en zone UAh de centre-bourg dense. 139
MONTJEAN-SUR-LOIRE création d'un emplacement réservé pour la création d'une voie autorisée dans les dispositions du règlement écrit. 139
MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL modification du périmètre et instauration d'un linéaire de protection des commerces en centre-bourg. 139
Intégration de toutes les modifications et créations de périmètre des orientations d'aménagement. ...139
Intégration des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination....139
LA POMMERAYE rectification d'une erreur matérielle sur l'identification d'un bâtiment au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. 139
Création d'orientations d'aménagement dans les zones UB de BOURGNEUF-EN-MAUGES, LE MARILLAIS, LE-MESNIL-EN-VALLEE et SAINT-FLORENT-LE-VIEIL pour permettre des aménagements adaptés au contexte urbain auxquels elles se rapportent et intégrant des franges paysagères à préserver et conforter. 139
Correction d'erreur matérielle concernant la mise en concordance du rapport de présentation et du zonage des eaux pluviales. 139
3.3 Localisation des modifications de zonage par rapport aux zones naturelles d'intérêt reconnu de la commune 140
3.4 Analyse des incidences par thématiques 153

CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 156

4.1 Compatibilité avec le SCoT 157
4.2 Compatibilité avec le SDAGE 157
4.3 Compatibilité avec le PGRI....157
4.4 Compatibilité avec le PPRi 157
4.5 Compatibilité avec le SRADDET 158
4.6 Compatibilité avec le PCAET....158

CHAPITRE 5. LEXIQUE....159

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Ce chapitre présente les objectifs de la modification de droit commun n°2 du PLU et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Mauges-Sur-Loire

4 Rue de la Loire, LA POMMERAYE, 49620 MAUGES-SUR-LOIRE

Téléphone : 02 41 39 80 54

E-mail : urbanisme@mauges-sur-loire.fr

1.2 Objectifs de la modification du PLU

Le PLU de la commune de Mauges-Sur-Loire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019. Depuis, la modification n°1 a été approuvée en date du 19 mai 2022 portant sur les objets suivants :

- La modification du règlement des zones d'activités UY/1AUY pour y permettre l'implantation d'activités de service accueillant de la clientèle, dont la surface importante ne permet pas l'implantation en centre-bourg ;
- La modification du règlement applicable sur les secteurs d'activités UY situés en cœur d'agglomération, au sein desquels il paraît pertinent d'autoriser l'implantation de commerces et d'activités de services accueillant de la clientèle ;
- La modification des dispositions du règlement applicable aux cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt local (correction d'une erreur matérielle) ;
- La complétude de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- L'adaptation et clarification de certaines dispositions du règlement écrit ;
- Le complément et des mises à jour des annexes ;

Or, plusieurs dispositions du règlement se sont avérées problématiques à appliquer lors de la phase instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

La commune de Mauges-sur-Loire souhaite ainsi aujourd'hui rectifier certaines pièces réglementaires afin :

- **d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des emprises stratégiques de développement de l'habitat au sein des zones urbaines** afin d'éviter que des projets ponctuels n'obèrent les possibilités de densification ;
- **de modifier des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de les mettre en compatibilité avec des évolutions de contexte sur les projets identifiés** ;
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés par :**
    - **des modifications pour les mettre en compatibilité avec des évolutions de contexte sur les projets identifiés,**
    - **des suppressions pour des projets réalisés ou abandonnés,**
    - **des ajouts pour des projets identifiés depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;**

- **de créer des linéaires de protection du commerce à Montjean-sur-Loire et Saint-Florent-le-Vieil dans une démarche de revitalisation des centres-bourgs ainsi que la mise à jour du périmètre existant à La Pommeraye ;**
- **d'ajouter des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole pour permettre des changements de destination en zone agricole de façon limitée et de préciser les destinations autorisées pour ces bâtiments** en permettant notamment la destination d'habitation ;
- **d'apporter des modifications au règlement graphique au sein des zones urbaines, pour :**
    - **favoriser la densification de l'habitat sur certaines emprises :**
        - créer deux secteurs en centre-bourg pour permettre des hauteurs de constructions plus importantes en zone UA et UB ;
        - mettre à jour le zonage afin que la destination autorisée soit cohérente avec la vocation de la zone afin de permettre l'implantation de logements ;
    - **permettre le développement de l'activité économique sur d'autres emprises :**
        - mettre à jour le zonage afin que la destination autorisée soit cohérente avec la vocation de la zone afin de permettre l'implantation d'entreprises ou d'activités touristiques ;
    - **anticiper les possibilités de renouvellement urbain dans les centres-bourgs par reconversion de zones dont l'activité économique est amenée à cesser :**
        - mettre à jour le zonage afin que la destination autorisée soit cohérente avec la vocation de la zone afin de permettre l'implantation de logements ;
    - **assurer une cohérence de zonage pour les équipements publics :**
        - classer les emprises de cimetières en zone urbaine relative aux équipements ;
- **d'apporter des modifications au règlement écrit visant à :**
    - **mettre en conformité les dispositions avec de nouvelles réglementations qui s'imposent au territoire :**
        - assurer la gestion des eaux pluviales des opérations et constructions nouvelles conformément aux dispositions techniques appliquées par Mauges Communauté ;
    - **éclaircir certaines dispositions qui pouvaient être sujet à des interprétations différentes :**
        - préciser que la gestion des ordures ménagères s'effectue à l'échelle de l'unité foncière du projet ;
        - préciser la notion de logements sociaux en application des dispositions de la loi SRU ;
        - en zone urbaine, encadrer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de préserver l'unité architecturale ;
        - préciser l'application des dispositions relatives à la préservation d'un pourcentage d'espace libre ;
    - **favoriser la densification au sein des enveloppes urbaines, et notamment dans les polarités identifiées au SCoT :**
        - permettre la densification des centres-bourgs tout en limitant la consommation d'espace en augmentant la hauteur des constructions dans certains secteurs identifiés ;
    - **renforcer la protection sur les zones agricoles :**
        - concernant l'implantation des constructions annexes aux constructions principales, préciser que leur implantation doit être réalisée dans la même emprise que celle de la construction principale ;
        - dans les réservoirs de biodiversité identifiés, limiter l'emprise de la construction afin de préserver le caractère de la zone ;
        - en zone agricole, préciser les règles d'emprise au sol des constructions annexes ;
        - préciser la réglementation concernant la protection des haies ;
- **de corriger des erreurs matérielles constatées sur le règlement graphique, la liste du patrimoine protégé et les annexes relatives aux eaux pluviales :**
        - corriger la figuration graphique de la zone Nj en centre-bourg suite à une erreur matérielle ;
        - corriger la protection d'un bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial ;
        - mettre en cohérence le zonage d'eaux pluviales avec le rapport de présentation.

La commune a donc décidé de lancer la procédure de modification n°2 par arrêté en date du 11 janvier 2024.

1.3 Le choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.* ». En d'autres termes, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si l'objet de cette modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que, *« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Or, la procédure de modification envisagée dans le cadre de ce dossier n'est pas de nature à engager de telles évolutions du PLU. La procédure de modification parait donc plus adaptée. La compatibilité avec le PADD est abordée dans la description de chacune des modifications.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun (avec Enquête Publique) lorsque le projet 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 modification envisagée permettrait de diminuer les possibilités de construire notamment en modifiant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans plusieurs zones urbaines. En outre, de

majorer les possibilités de construire dans les secteurs urbains denses notamment par la création d'OAP et de secteurs permettant des constructions de plus grande hauteur que les dispositions actuelles du document d'urbanisme.

Ainsi, la procédure à retenir est la modification avec enquête publique, dite modification de droit commun.

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE MAUGES-SUR-LOIRE

2.1 Modifications du règlement écrit

2.1.1 Modification des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales – mise en cohérence avec les prescriptions techniques de Mauges communauté

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Mauges-sur-Loire a prévu dans le règlement écrit de chaque zone dans le paragraphe de la Section 3 relatif aux équipements, réseaux et emplacement réservés de *« Se référer aux dispositions générales.* »

Les dispositions générales du règlement écrit énoncent concernant les eaux pluviales que :

Eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation. Des dispositions spécifiques par secteur de la commune ont été établies dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial approuvé. Elles sont à intégrer dans les projets de constructions ou d'aménagement. La vérification des capacités d'infiltration est notamment obligatoire pour tous les projets de constructions principales neuves concernés par le zonage d'assainissement pluvial. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées (à justifier par une étude de sol) seront rejetées au réseau collectif, sous réserve d'un débit régulé conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement Les eaux de pluie collectées peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement, dans le respect de l'arrêté interministériel du 21 août 2008. L'usage de cette eau n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. En outre, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation, quel que soit cet usage.

Or, la gestion des eaux pluviales relève de la compétence de Mauges Communauté qui impose désormais une gestion intégrée des eaux pluviales afin de préserver les îlots de fraîcheur pendant la période estivale tout en assurant la recharge des nappes phréatiques. Il convient donc aujourd'hui de favoriser l'infiltration des eaux pluviales pour tous les projets lorsque cela est possible. La rétention / régulation doit être présentée comme une solution alternative en cas d'impossibilité avérée d'infiltration. Il est donc proposé de modifier la rédaction du règlement écrit du PLU en ce sens.

Aussi, il convient d'adapter les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales afin qu'elles soient en cohérence avec les dispositions de Mauges Communauté.

Modification :

Eaux Pluviales	Pour toutes les constructions principales, la gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être assurée par infiltration à la parcelle. Les annexes et les extensions d'une emprise inférieure à 50 m² ne sont pas soumises à cette obligation. Si la perméabilité du sol est insuffisante ou que le niveau maximal de la nappe ne le permet pas, la part des eaux pluviales ne pouvant pas être infiltrée pourra être rejetée au réseau d'eaux pluviales si les conditions cumulatives suivantes sont respectées : - justifier par un essai de perméabilité conforme aux prescriptions du gestionnaire de réseau que le niveau de perméabilité du sol est insuffisant, y compris dans les espaces verts ; - réguler le débit de rejet dans le réseau d'eaux pluviales conformément aux prescriptions du plan de zonage d'eaux pluviales annexé ; - obtenir l'avis favorable du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales valant autorisation de rejet. Lorsque tout ou partie des eaux pluviales doit être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales, la fraction d'eaux pluviales non infiltrée devra être régulée au moyen d'un dispositif de rétention / régulation. A cet effet, le plan de zonage d'eaux pluviales annexé définit les zones dans lesquelles les projets sont soumis au respect de prescriptions. Afin de dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales, par infiltration ou par rétention / régulation, le coefficient de ruissellement de l'emprise correspond au rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale. Sont considérées comme des surfaces imperméabilisées, les surfaces entraînant un ruissellement des eaux pluviales vers les réseaux de collecte. Ne sont pas comprises dans la surface imperméabilisée, les surfaces pour lesquelles les eaux de ruissellement sont redirigées vers un système d'infiltration (partielle ou globale). Les surfaces non perméables, aussi appelées surfaces actives, peuvent être par exemple les toitures, les voiries, les terrasses, les espaces de stationnement, les terrasses, les allées d'accès… Les revêtements perméables (exemples : enrobé poreux, dalles enherbées, gravillons…) sont comptés à 50 % d'imperméabilisation. Exemple : Un pétitionnaire souhaite réaliser un projet d'aménagement sur une parcelle de 600 m². Le projet se découpe de la manière suivante : - surface de toiture (non végétalisée) : 90 m² - surface de voirie d'accès en enrobé classique : 110 m² - surface de parking en dalles perméables : 150 m² - surface enherbée : 250 m² La surface imperméabilisée du projet est donc de 275 m² : 90 m² + 110 m² + (150 m² x 50 %). Le coefficient de ruissellement du projet est de 45,83 % (275 ÷ 600).

	En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite devra être conforme au plan de zonage des eaux pluviales annexé. Pour toute installation de gestion des eaux pluviales, que ce soit en infiltration ou en rétention / régulation, le débordement potentiel de l'ouvrage au-delà de la pluie dimensionnante doit être prévu pour ne pas impacter les constructions ou le voisinage. Un trop plein peut être nécessaire pour les installations par infiltration, en fonction des caractéristiques du terrain et du projet. Un exutoire suffisamment dimensionné est obligatoire pour les installations de rétention / régulation.

Figure 1. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions générales (p.21)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette correction ne porte pas sur un objectif du PADD, elle n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.2 La précision des dispositions sur l'implantation des dispositifs de gestion des ordures ménagères

■ Contexte

Dans les dispositions applicables à toutes les zones, concernant la collecte des déchets ménagers il est énoncé que :

Collecte des déchets ménagers	Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. En cas de division d'un logement individuel en plusieurs logements, il sera imposé la réalisation d'un volume clos destiné à l'installation des bacs à ordures ménagères. Ce volume sera réalisé afin d'assurer son insertion dans la construction principale. Toutefois si la configuration du bâtiment ou du terrain ne le permet pas des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il ressort que l'intégration des locaux et emplacements destinés au stockage des déchets dans la construction principale n'est pas toujours possible. Il convient donc d'élargir les possibilités en permettant l'implantation sur l'unité foncière du projet.

Modification

Collecte des déchets ménagers	Les locaux et emplacement destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. En cas de division d'un logement individuel en plusieurs logements, il sera imposé la réalisation d'un volume clos destiné à l'installation des bacs à ordures ménagères. Ce volume sera réalisé afin d'assurer son insertion dans l'emprise du projet, prioritairement dans la construction principale. Toutefois si la configuration du bâtiment ou du terrain ne le permet pas des dérogations pourront être exceptionnellement accordées.

Figure 2. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions générales (p.22)

Compatibilité avec le PADD

Cette correction ne porte pas sur un objectif du PADD, elle n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.3 Modification des dispositions concernant les protections des haies au titre de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme

Contexte

Le règlement écrit accompagne la préservation des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, dans les dispositions générales, le paragraphe 8 « Protection des haies au titre du L.151-23 » dispose que :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteintes à ces haies peuvent être autorisés sous certaines conditions. A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10m, ces travaux doivent être compensés par des replantations portant sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente. Dans tous les cas, les orientations établies dans l'OAP trame verte et bleue sont à intégrer dans les demandes.

Or, les haies d'intérêt ont été repérées dans l'objectif d'être protégées de l'arrachage compte tenu de leur intérêt environnemental. L'arrachage est toléré sous conditions. Il est souhaité affermir la nécessité de prendre en compte l'ensemble des enjeux lors de la conception des projets, la rédaction de l'article doit être modifiée :

Modification

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés sous certaines conditions. Il doit être démontré que les travaux ayant un impact sur le linéaire de haie sont indispensables au projet et qu'ils ont été précédés d'une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées. A partir d'un linéaire de haie arrachée supérieur à 10m, ces travaux doivent être compensés par des replantations portant sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente. Dans tous les cas, les orientations établies dans l'OAP trame verte et bleue sont à intégrer dans les demandes.

Figure 3. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions générales (p.26)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification a pour conséquence de renforcer la protection des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le PADD dans son **objectif IV Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental sources d'identité, paragraphe 3 préservation des richesses environnementales** énonce qu'il faut « *Préserver la trame bocagère par la mise en œuvre de mesures de protections appropriées […].* » Elle est donc pleinement compatible avec le PADD.

2.1.4 Modification des dispositions concernant les constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques

■ Contexte

Les dispositions générales applicables à certains éléments identifiés au règlement graphique et complémentaire, paragraphe 10 Biodiversité : cœurs majeurs et annexes, réservoirs, corridors énoncent que :

Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur ainsi qu'aux corridors d'intérêt majeur :
Les constructions, installations et aménagements ne peuvent être admis que sous réserve que leur implantation dans ces espaces et milieux réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces espaces et milieux ne seront autorisés que s'il est démontré que leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Or, ces milieux sont identifiés comme très sensibles à préserver pour l'intérêt écologique qu'ils représentent. Il est possible de réaliser des constructions, installations et aménagements exceptionnellement, sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Afin de préciser plus fermement la nécessité de prendre en compte l'ensemble des enjeux lors de la conception des projets, la rédaction de l'article doit être modifiée.

■ Modification

Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur ainsi qu'aux corridors d'intérêt majeur :
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces espaces et milieux ne sont autorisés que s'il est démontré que leur implantation a été précédée d'une démarche d'analyse environnementale **prouvant que le projet n'a pas d'impact sur les espaces et milieux ou, le cas échéant**, visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Figure 4. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions générales (p.26)

Compatibilité avec le PADD

Cette modification a pour conséquence de renforcer les mesures de protection des corridors écologiques. Le PADD dans son **objectif IV Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental sources d'identité, paragraphe 3 La préservation des richesses environnementales énonce qu'il faut** *« Préserver les espaces naturels remarquables, pour leur rôle de réservoirs de biodiversité […] »* Elle donc pleinement compatible avec le PADD.

2.1.5 Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA et UB

Contexte

Le règlement écrit des zones Ua et Ub Section 2 « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* », article 4 « *Qualité du cadre de vie* » énonce concernant l'implantation des constructions nouvelles que :

- IMPLANTATION

En zone UA :

Pour les constructions nouvelles est autorisée :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons)

- L'implantation à l'alignement sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

En limite séparatives (latérale ou fond de parcelle) **et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douce**s (cycles et piétons)

- L'implantation en limite séparative

ou

- avec un recul minimal de 2 m
- qui pourra être réduit jusqu'à 0.50m, m en cas d'annexe de type d'abri de jardin

Pour les constructions existantes :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

En zone UB :

Pour les constructions nouvelles, est autorisée

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques (sauf voies uniquement dédiées aux liaisons douces -cycles et piétons) :

- L'implantation à l'alignement sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

Ou

- L'implantation en retrait d'au moins 3 m sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

En limite séparatives (latérale ou fond de parcelle) et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces (cycles et piétons)

- L'implantation en limite séparative,

ou

- L'implantation avec un recul minimal de 2 m.
- Ce recul pourra être réduit jusqu'à 0,50 m en cas d'abri de jardin.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est autorisée l'extension sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies

En toutes zones :

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Une OAP programmation habitat et optimisation foncière existe en complément des dispositions du règlement écrit ci-dessus afin d'encadrer la densification du tissu urbain existant. Elle comporte notamment un paragraphe relatif à l'optimisation de l'espace urbanisable afin de faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD. Cette densification doit se faire dans les zones urbaines et notamment :

- La zone UA, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux cœurs de bourg ;
- La zone UB, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions des bourgs.

Pour ne pas obérer une densification ultérieure par la création d'un deuxième, voire troisième front bâti, il est nécessaire d'apporter des précisions dans le règlement écrit sur l'implantation des annexes privilégiée à proximité de la construction principale à laquelle elle se rapporte et non en fond de jardin selon la configuration des terrains.

En outre, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques la formulation du règlement n'impose pas formellement de règles de recul, en indiquant ce qui est autorisé, sans dire explicitement que les autres implantations ne le sont pas. Il convient donc de recourir au terme "devra" pour plus de clarté et permettre dans une règle commune d'implantation différente au regard de la composition urbaine existante le cas échéant.

■ Modification

- IMPLANTATION

En zone UA :

Pour les constructions nouvelles :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :
- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :
- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

En zone UB :

Pour les constructions nouvelles :
En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :
- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou en recul minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :
- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit de la construction d'une annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

En toutes zones :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.
- L'implantation des constructions annexes ne devra pas obérer la possibilité de densification ultérieure de la zone.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Figure 5. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions (p.29-30)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions a pour objectif de permettre la densification des enveloppes urbaines existantes. Elle est donc cohérente avec l'objectif 2 du PADD **Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs**, **Pour l'habitat, :** *« Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes » (page 6).*

En outre, l'éclaircissement de rédaction apporté sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'entraîne pas de modification de l'application des dispositions initiales en zone UB. Concernant la zone UA, il est imposé une implantation à l'alignement ou à une distance de 2 mètres de l'ensemble des voies et emprises publiques pour permettre une cohérence urbaine conformément à l'objectif « ***IV Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental, sources d'identité »*** du PADD. Les autres modifications apportent un éclaircissement des règles applicables et la possibilité d'une implantation différente pour respecter la structure urbaine existante devient une règle

commune à l'ensemble des zones urbaines conformément aux objectifs du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.6 Modification des dispositions concernant l'affectation des sols des zones A et N

■ Contexte

Le règlement du PLU dans les dispositions applicables en zones A, Section 1. « *Affectation des sols et destination des constructions, Article 1 : Affection des sols ou nature des activités exercées* » énonce que :

Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- Sous réserve de ne pas entrainer la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m² ou 30% (dans une limite de 50 m² maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Les locaux annexes aux habitations non liées à une exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 30m de la construction principale, de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas permettre la création d'un nouveau logement.

En outre, dans le même paragraphe en zone N il est énoncé que :

Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et cela sans extension.
- La réhabilitation à l'identique d'une habitation existante, sous réserve que la construction ait conservé tout le gros œuvre (toiture et murs porteurs) et que cette rénovation ne s'apparente pas à une reconstruction à neuf et sous réserve d'être desservie par les réseaux eau potable et électricité.
- Sous réserve de ne pas permettre la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m² ou 30% (dans une limite de 50 m² maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Les locaux annexes aux habitations non liées à une exploitation agricole sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 30m de la construction principale, de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas permettre la création d'un nouveau logement.

Or, la seconde partie du paragraphe règlemente l'emprise au sol admise des locaux annexes aux habitations non liées à une exploitation agricole. Afin de respecter l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, il est nécessaire de modifier le paragraphe pour qu'il s'applique à l'ensemble des constructions annexes.

De la même manière, en zone A l'article 5 « *Densité* » énonce que :

Logement de fonction	Le terrain d'assiette de la construction nouvelle à usage de logement de fonction autorisé ne doit pas excéder 800 m².
Diversification avec hébergement (gîte, chambre d'hôtes etc……)	L'emprise au sol maximale totale des annexes admises est de 20 m².
Extensions des habitations	L'emprise au sol maximale du total des extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 30 m² ou 30 % (dans une limite de 50 m² maximum)
Locaux annexes des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m² et implantée à une distance maximale de la construction principale de 30 m.
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole :	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m².

En outre, de la même manière en zone N l'article 5 « *densité* » énonce que :

Extensions des habitations	L'emprise au sol maximale du total des extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 30 m² ou 30% (dans une limite de 50 m² maximum).
Locaux annexes des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m² et implantée à une distance maximale de la construction principale de 30 m.
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m².

Modification

Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- Sous réserve de ne pas entrainer la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m² ou 30% (dans une limite de 50 m² maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions annexes aux habitations, non liées à une exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de la construction principale, de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas permettre la création de nouveau logement.

Figure 6. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les annexes dans les dispositions de la zone Agricole du PLU (p.53)

Logement de fonction	Le terrain d'assiette de la construction nouvelle à usage de logement de fonction autorisé ne doit pas excéder 800 m².
Diversification avec hébergement (gîte, chambre d'hôtels etc…)	L'emprise au sol maximale du total des extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 30 m² ou 30 % (dans une limite de 50 m² maximum).

Extensions des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m² et implantée à une distance maximale de la construction principale de 30m.
Annexes des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m² et implantée à une distance maximale de la construction principale de 30 m.
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole :	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m².

Figure 7. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant la densité dans les dispositions de la zone Agricole du PLU (p.56)

Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et cela sans extension.
- La réhabilitation à l'identique d'une habitation existante, sous réserve que la construction ait conservé tout le gros œuvre (toiture et murs porteurs) et que cette rénovation ne s'apparente pas à une reconstruction à neuf et sous réserve d'être desservie par les réseaux eau potable et électricité.
- Sous réserve de ne pas permettre la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m² ou 30% (dans une limite de 50 m² maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions annexes aux habitations non liées à une exploitation agricole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de la construction principale, de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas permettre la création de nouveau logement.

Figure 8. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les annexes dans les dispositions de la zone Naturelle du PLU (p.58)

Extension des habitation	L'emprise au sol maximale du total des extensions réalisées à compter de l'approbation du PLU des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 30 m² ou 30 % (dans une limite de 50 m² maximum).
Annexes des habitations	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à 40 m² et implantée à une distance maximale de la construction principale de 30 m.
Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole	L'emprise au sol maximale totale des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limitée à 20 m².

Figure 9. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant la densité dans les dispositions de la zone Naturelle du PLU (p.62)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution du règlement est cohérente avec l'objectif **II 4. La modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.7 Modification des dispositions concernant la hauteur des constructions en zones UA et UB

■ Contexte

Le règlement du PLU énonce dans son article 4 : *« Qualité du cadre de vie »*, concernant la Hauteur des constructions que :

- HAUTEUR

Pour les constructions nouvelles :
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
- 9m à l'égout ou à l'acrotère en zones Ua et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zones Ub

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions existantes :
En cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles de hauteur définies ci-dessus, l'extension pourra être réalisée à hauteur de la construction
En d'implantation contiguë à une construction existante de valeur et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant.

La hauteur maximale des **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.**

Cependant, des objectifs de densité minimale sont définis dans le « **II 2. Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs »** du PADD. Afin de permettre le respect de ces objectifs et d'encourager la densification en hauteur et non par la consommation d'espace au sol, il convient de permettre une hauteur plus importante dans les secteurs de centre bourgs des communes déléguées pôles identifiées : La Pommeraye, Saint-Florent-le-Vieil et Montjean-sur-Loire. Le règlement écrit doit donc être modifié en conséquence. En outre, afin de respecter l'objectif « **IV. Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental, source d'identité »**, des sous-secteurs dans lesquels la composition urbaine environnante permet d'assurer une bonne insertion de constructions avec des hauteurs plus importantes, en centre-bourg notamment, sont définis.

■ Modification

- **HAUTEUR**

En zones UA et UB :

Pour les constructions nouvelles :
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
- 9m à l'égout ou à l'acrotère en zones Ua et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zones Ub

En sous-secteurs UAh et UBh :

Pour les constructions nouvelles :
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
- 12m à l'égout ou à l'acrotère en zone UAh et 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zone UBh

Pour toutes les zones :

Pour les constructions nouvelles :
Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines, d'assurer une bonne intégration paysagère dans l'environnement urbain et de ne pas provoquer de gêne sur les immeubles voisins (ombre portée, vis-à-vis…)

Pour les constructions existantes :
En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas l'une des règles de hauteur définies ci-dessus, l'extension pourra être réalisée à la hauteur de la construction existante.
En cas d'implantation contiguë à une construction existante présentant une valeur architecturale et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration dans l'envrionnement existant.

La hauteur maximale des **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.**

Figure 10. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires concernant la hauteur des constructions en zones UA et UB (p.29 et 30)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions permet de répondre aux objectifs de densité minimale définis dans le II 2. Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.8 Modification des dispositions pour préciser la notion de logements sociaux en zones UA, UB, 1AUA

■ Contexte

Le règlement des zones des zones UA, UB, 1AUA du PLU, article 3 : « *Mixité sociale et fonctionnelle* » énonce que :

En zones UA et UB :

- Toute opération de plus de 15 logements devra comporter au moins 20% de logements aidés dans les trois communes déléguées pôles (La Pommeraye, Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil).
- Dans les autres communes déléguées, le nombre de logements sociaux à réaliser est établis dans certaines OPA sectorielles.

Or, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme la notion de logements aidés ou encore logements sociaux est interrogée. En effet, se pose la question des catégories de logement entrant dans la prise en compte du pourcentage de logement sociaux. En conséquence, il convient de compléter le règlement sur ce point pour apporter plus de clarté.

La notion de logements aidés étant plus restrictive, cette modification permet également de mieux respecter le PLH Mauges Communauté, qui fixe un objectif de production de 16% de « logements sociaux » sur la production nouvelle de Mauges-sur-Loire, pour la période 2019-2025.

■ Modification

En zones UA et UB :

- Toute opération de plus de 25 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux dans les trois communes déléguées pôles (La Pommeraye Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil) ;
- Dans les autres communes déléguées, le nombre de logements sociaux à réaliser est établis dans certaines OAP sectorielles.

Les obligations en matière de logement social peuvent être atteintes par l'ensemble des types de logements prévus par la loi SRU, ce qui inclut les logements publics ou privés conventionnés à l'APL, ainsi que certains types de logements spécifiques : logements ou lits des logements-foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales, les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et en centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Figure 11. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant la mixité sociale et fonctionnelle (p29 et 42)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concerne une information complémentaire à destination des administrés et n'a pas d'impact sur le PADD. Dans son chapitre II.3, le PADD mentionne bien la recherche des objectifs en lien avec le PLH (en cours d'élaboration à l'époque) « pour les logements sociaux pour les pôles et les communes déléguées avec services et équipements ». **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.9 Modification des dispositions concernant les préoccupations environnementales en zones UY et 1AUy

Contexte

Le règlement du PLU de la zone UY énonce dans sa section 2, article 4 « *Qualité du cadre de vie* », paragraphe relatif aux préoccupations environnementales que :

- PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement.
Ces espaces peuvent comprendre les espaces verts, les unités de récupération des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.
Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
La composition se développe autour des principes suivants :

- Les espaces de recul imposés sur voies sont traitées pour 30% au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;
- Les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de 2m minimum
- Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 8 emplacements de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de 50 emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Or, dans le cadre de l'instruction l'application de cet article présente des difficultés d'interprétation. En outre, il est impossible de transformer des espaces déjà artificialisés pour y implanter des constructions, si la proportion de 10 % d'espaces verts n'est pas respectée antérieurement. Dans une optique d'évolutivité des espaces artificialisés, il est proposé de permettre ces constructions, si elles n'aggravent pas la situation préexistante.

Aussi, il convient d'adapter la formulation de l'article afin d'expliciter clairement que les extensions sont possibles dans la mesure où les espaces libres représentent au minimum 10 % de la superficie totale du terrain et que dans ce calcul les bandes d'espaces verts à l'alignement des voies sont exclues. Cette modification permet d'affirmer le maintien d'espaces de nature « ordinaire » en milieu urbain.

Modification

- PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement.
Ces espaces peuvent comprendre les espaces verts, les unités de récupération des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.
Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
La composition se développe autour des principes suivants :

- Les espaces de recul imposés sur voies sont traitées pour 30% au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;

- Les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions présentent une bande végétale d'une largeur de 2m minimum. 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 végétales ;
- Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 8 emplacements de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de 50 emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Dans le cadre de la construction d'annexe ou d'extension des constructions existantes, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés ou préservés et représenter au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors alignement conformément aux principes énoncés ci-dessus.

Lorsque avant la réalisation du projet, les espaces libres sont inférieurs aux dispositions ci-dessus mentionnées, il est possible de réaliser des constructions annexes ou extensions des construtions existantes sur les emprises déjà imperméabilisées à condition que le projet n'entraîne pas une aggravation de cette situation.

Figure 12. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les préoccupations environnementales en zones UY et 1AUy (p.40, 47 et 48)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les préoccupations environnementales permet d'assurer une meilleure intégration des projets en extension urbaine des agglomérations conformément à l'objectif « **IV Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental, sources d'identité, 2. La valorisation des paysages identitaires** ». **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.1.10 Modification des dispositions du règlement écrit pour intégrer les nouveaux linéaires de protection des commerces

■ Contexte

L'article L151-16 du code de l'urbanisme dispose que « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.* »
En ce sens, des linéaires de protection des commerces et périmètres d'implantation des commerces ont été repérés dans le centre-bourg de la commune déléguée de la POMMERAYE.
Afin de renforcer la protection des commerces au sein des centres-bourgs des communes identifiées comme des polarités, un linéaire de protection des commerces est également créé pour les communes déléguées de MONTJEAN-SUR-LOIRE et SAINT-FLORENT-LE-VIEIL. Le règlement écrit doit donc être adapté en conséquence

pour prendre en compte cette évolution et ne plus mentionner sur quelle commune cette disposition d'applique puisqu'elle est pendante des dispositions du règlement graphique qui encadrent strictement son périmètre d'application. En outre, la protection des commerces ne doit pas entraver l'installation des équipements d'intérêt collectif et services publics. En effet, permettre l'implantation des médecins par exemple en centre-bourg est nécessaire pour faciliter l'accès de la population à ces services.

Modification

Avant règlement écrit

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

En toutes zones :

[…]

Pour les constructions existantes :

- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes
- Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce ou de service
- En bordure des voies repérées au document graphique sur la commune déléguée de La Pommeraye, le changement de destination des commerces ne sera autorisé que s'il s'effectue à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.
- Les extensions des constructions ou ouvrages ou travaux à usage d'activité économique, uniquement s'ils constituent un prolongement de l'activité existante, à condition de ne pas générer de risque ou de nuisances notamment olfactives et sonores incompatibles avec l'habitat.

Après règlement écrit

Pour les constructions existantes :

- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes
- Le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce ou de service
- En bordure des voies repérées au document graphique, le changement de destination des commerces, vers des destinations autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est autorisé que s'il s'effectue à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.
  Vers la destination équipements d'intérêt collectif et services publics le changement de destination des commerces est autorisé.

- Les extensions des constructions ou ouvrages ou travaux à usage d'activité économique, uniquement s'ils constituent un prolongement de l'activité existante, à condition de ne pas générer de risque ou de nuisances notamment olfactives et sonores incompatibles avec l'habitat.

Figure 13. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions du règlement des zones UA et UB (p.28)

Compatibilité avec le PADD

La présente modification a pour objet de renforcer la présence du tissu commercial au sein des centres-bourgs en identifiant les linéaires commerciaux existants qui seront préservés dans les dispositions du règlement

écrit également modifiées. Le PADD, **orientation III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique**, 1 Le développement économique, a) Des principes généraux énonce qu'il faut « *Privilégier l'implantation des activités de services au sein des centre-bourgs, plutôt que dans les zones d'activités.* » […] b) Des dispositions spécifiques, concernant l'équipement commercial *« Favoriser le maintien et permettre le développement du potentiel de commerces de proximité dans l'ensemble des bourgs, au minimum à hauteur de l'existant en favorisant les facteurs de commercialité (accès, stationnement, visibilité, …) et dans une moindre mesure sur le site de Bellenoue*. »
En outre, l'orientation **V. Inscrire le projet de PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants, 1 Les équipements** énonce qu'il faut « *Améliorer le service de soin en quantité et en qualité (coordination autour du patient et la prévention), Favoriser le maillage de l'offre de santé, Renforcer l'attractivité de l'offre pour d'éventuels successeurs.* ». La modification ayant pour conséquence de permettre l'implantation des équipements d'intérêts collectifs et services publics au sein des centres-bourg renforce la mise en œuvre de cette orientation dans le règlement écrit du PLU.
Elle est donc compatible avec le PADD.

2.1.11 Modifications des dispositions du règlement écrit relatives aux changements de destination

A) Le changement des dispositions du règlement des zones Agricole et Naturelle

■ Contexte

Des bâtiments sont identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination en zone Agricole, sauf dans le secteur Ah dans lequel les changements de destination sont autorisés suite à l'évolution des dispositions dans le cadre de la modification n°1.
Pour la zone Agricole, le règlement écrit est complété par une annexe comportant les fiches précisant les caractéristiques des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination et comporte des dispositions pour préciser les conditions dans lesquelles le changement de destination des constructions peut être effectué.
Or, afin de permettre le changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique de tous les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination, les dispositions générales de la zone doivent être adaptées. Le règlement de la zone Naturelle comporte également les mêmes dispositions, il doit être harmonisé avec le règlement de la zone Agricole sur ce point.
Le règlement écrit est donc modifié en ce sens.

Modification

Le règlement écrit de la zone Agricole, Avant

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique et à condition que .

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ait délivré un avis favorable

Figure 14. Extrait du règlement écrit avant modification page 53

Le règlement écrit de la zone Agricole, Après

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique et à condition que .

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ait délivré un avis favorable

Le changement de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique est autorisé aux conditions suivantes :

- Le respect de l'intégration à l'environnement ;
- Que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
- Que le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

Figure 15. Modification du règlement écrit avant modification pages 53

Le règlement écrit de la zone Naturelle, Avant

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique et à condition que

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ait délivré un avis favorable

Figure 16. Extrait du règlement écrit avant modification page 58

Le règlement écrit de la zone Naturelle, Après

Le changement de destination de bâtiment identifié sur le règlement graphique et présentés de manière plus précise dans une pièce à part complémentaire du présent règlement écrit et du règlement graphique et à condition que

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ait délivré un avis favorable

Le changement de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique est autorisé aux conditions suivantes :

- Le respect de l'intégration à l'environnement ;
- Que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
- Que le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

Figure 17. Modification du règlement écrit avant modification pages 58

■ Compatibilité avec le PADD

La présente modification a pour objet de clarifier l'application des dispositions relatives à l'identification des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Cette partie de la modification ne change pas le sens de la règle du PLU actuel et **n'a donc pas d'incidence sur le PADD**.

B) L'identification complémentaire de bâtiments pouvant changer de destination

■ Contexte

Dans le PLU actuel, des bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés dans le règlement graphique en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Chacun de ces bâtiments identifiés a fait l'objet d'une fiche.

8 nouvelles fiches sont ajoutées à celles existantes pour permettre le changement de destination de bâtiments qui ne sont plus affectés à l'activité agricole et répondant à l'ensemble des critères qui ont permis d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination lors de l'élaboration du PLU.

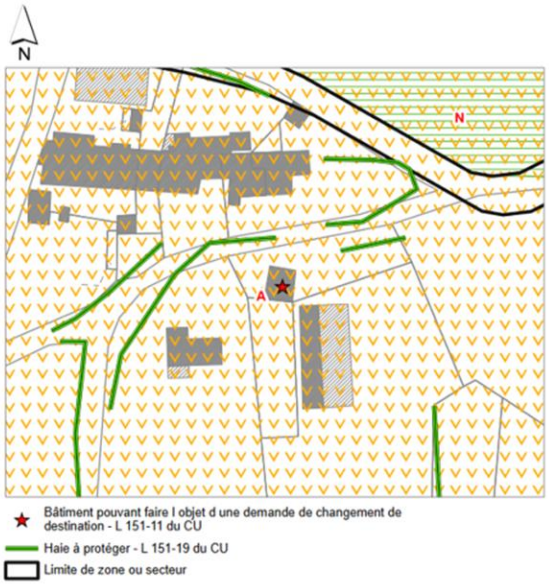
1 fiche est modifiée pour ajouter l'identification d'un autre bâtiment sur l'unité foncière pour permettre le changement de destination du bâtiment qui n'est plus affecté à l'activité agricole et répond à l'ensemble des critères qui ont permis d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination lors de l'élaboration du PLU.

Modification

Les nouvelles fiches ajoutées :

Potentiel changement de destination
Commune déléguée : BEAUSSE
Localisation du site : La Besnardière (B13)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	

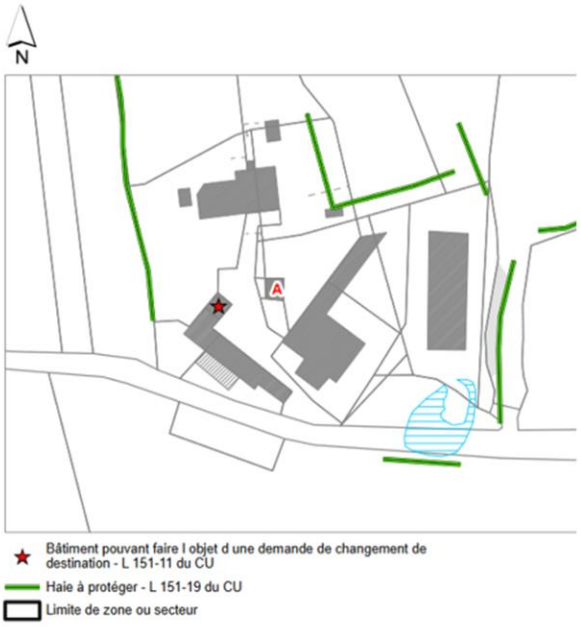


Potentiel changement de destination
Commune déléguée : BOURGNEUF-EN-MAUGES
Localisation du site : La Coleraye (B313)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	

Potentiel changement de destination
Commune déléguée : BOURGNEUF-EN-MAUGES
Localisation du site : Les Marottières (C42, 43 et 52)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	



Potentiel changement de destination
Commune déléguée : LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT
Localisation du site : La Girardière (D1436)

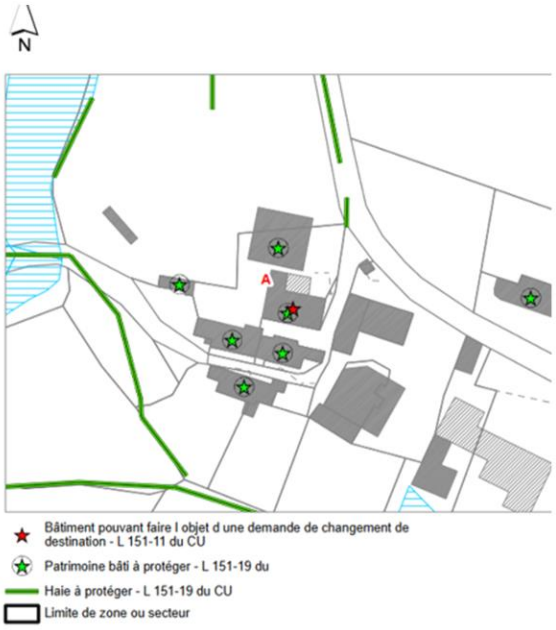
Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	

Potentiel changement de destination
Commune déléguée : LA POMMERAYE
Localisation du site : Putille (B 1201)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	

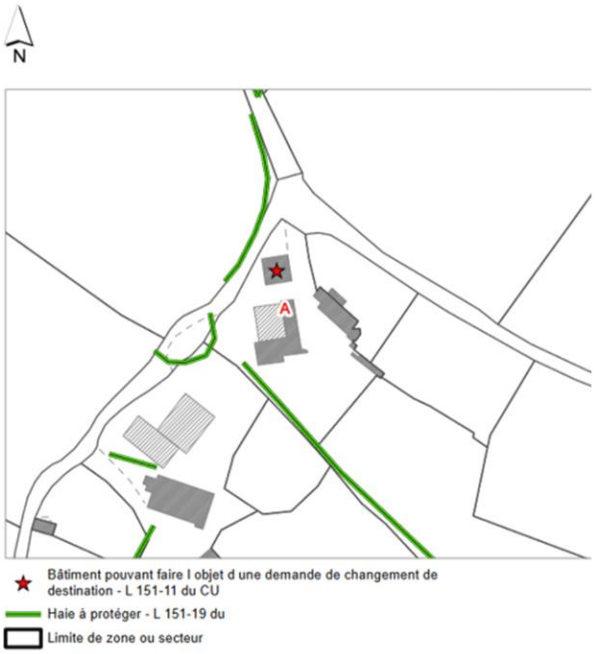
Potentiel changement de destination
Commune déléguée : SAINT-FLORENT-LE-VIEIL
Localisation du site : La Grande Vacherie (A1237, 2292)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	



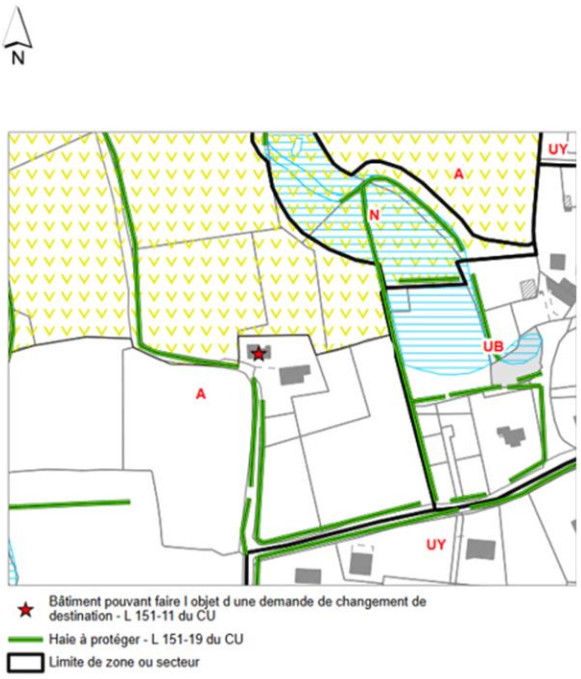
Potentiel changement de destination
Commune déléguée : SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE
Localisation du site : La Michellerie (B1073)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	



Potentiel changement de destination
Commune déléguée : SAINT-FLORENT-LE-VIEIL
Localisation du site : La Crêperie (B1064)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		Bâtiment équipé d'un four à pain
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	

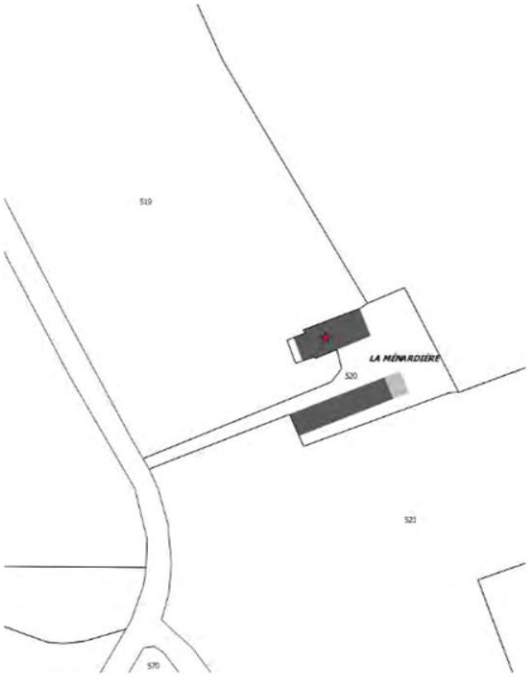


La fiche remplacée :

Avant modification :

ommune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay
ocalisation site : La Ménardière

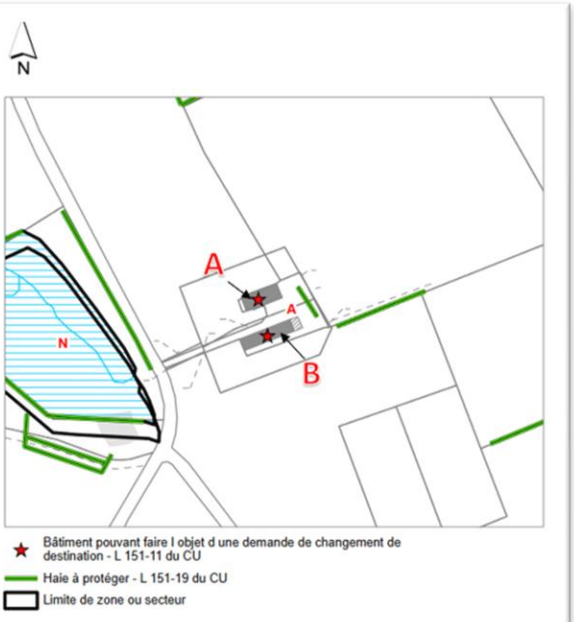
Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 235 m²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		Electricité et eau public
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	



Après modification :

Potentiel changement de destination
Commune déléguée : SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY
Localisation du site : La Ménardière (D865, 867)

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitations (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par les réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		
Risques et nuisances		X	



■ Compatibilité avec le PADD

L'identification de ces bâtiments existants permet une réoccupation et d'éviter qu'ils ne tombent en ruine. En outre, ils peuvent accueillir de l'hébergement touristique permettant de développer cette activité sur le territoire de la commune.

Le PADD, objectif III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe 1 Le développement économique, b) Des dispositions spécifiques, Concernant l'agriculture « Les activités agricoles occupent la plus large partie du territoire communal. Le potentiel agronomique, biologique et économique de ces territoires doit donc être pérennisé pour assurer le maintien et le développement des structures agricoles existantes et pour permettre l'installation de nouveaux exploitants. Il s'agit en particulier : […] il faut « *Identifier en zones naturelles, agricoles et forestières les constructions existantes d'intérêt patrimonial susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,* » […] Concernant le développement touristique, il faut « *S'appuyer sur la qualité des paysages, du patrimoine historique et des espaces naturels pour renforcer l'attractivité touristique ; […] Permettre le développement de l'accueil en milieu agricole en autorisant sur tout le territoire le confortement des possibilités de diversification de l'activité agricole,* ».

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.

Cette modification est donc compatible avec le PADD.

2.1.12 Modifications des dispositions du règlement écrit de la zone UB pour intégrer les nouvelles dispositions de la zone créée UBy

■ Contexte

Afin de permettre le développement d'entreprises existantes, compatibles avec l'habitat, implantées en milieu urbain sans entraver la reconversion de ces sites pour accueillir de l'habitat, du secteur UBy Zone urbaine comprenant de l'habitat et des activités économiques compatible avec l'habitat est créé. Les dispositions du règlement écrit en ce sens sont adaptées pour prendre en compte les besoins techniques des entreprises dans le cadre de leur développement.

Modification

Extrait du règlement écrit avant modification

I. Règlement des zones UA, UB

La zone **UA** se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales d'équipements, d'activités et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti;
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places… ;
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

La zone **UB** se caractérise par :

- Un bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives ;
- La présence d'équipements, d'activités.

Figure 18. Evolution du règlement écrit du PLU– Dispositions du règlement des zones UA et UB (p.28)

Extrait du règlement écrit après modification

I. Règlement des zones UA, UB

La zone **UA** se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales d'équipements, d'activités et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti;
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places… ;
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

La zone **UB** se caractérise par :

- Un bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives ;
- La présence d'équipements, d'activités.

Le secteur UBy se caractérise par :

- La présence d'équipement, d'activités ;
- Entouré d'un tissu bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives.

Figure 19. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions du règlement des zones UA et UB (p.28)

Extrait du règlement écrit avant modification

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

- HAUTEUR

Figure 20. Evolution du règlement écrit du PLU (modification en rouge) – Dispositions du règlement des zones UA et UB (p.29)

Extrait du règlement écrit après modification

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

En zone UBy :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités **existantes sur le site à la date d'approbation de la modification n°2**, ce sont les dispositions de la zone UY qui s'appliquent.

Pour l'habitat **et pour toutes nouvelles activités**, les dispositions de la zone UB qui s'appliquent.

- HAUTEUR

Figure 21. Evolution du règlement écrit du PLU (modification en rouge) – Dispositions du règlement des zones UA et UB (p.29)

■ Compatibilité avec le PADD

La présente modification permet de projeter une reconversion d'un site actuellement à vocation économique situé au cœur du centre-bourg de la commune de Saint-Florent-Le-Vieil pour accueillir de l'habitat. Le PADD dans son **objectif II Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs** énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'entend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […] Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes : Pour l'habitat : Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes. »* **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.2 Modifications du règlement graphique

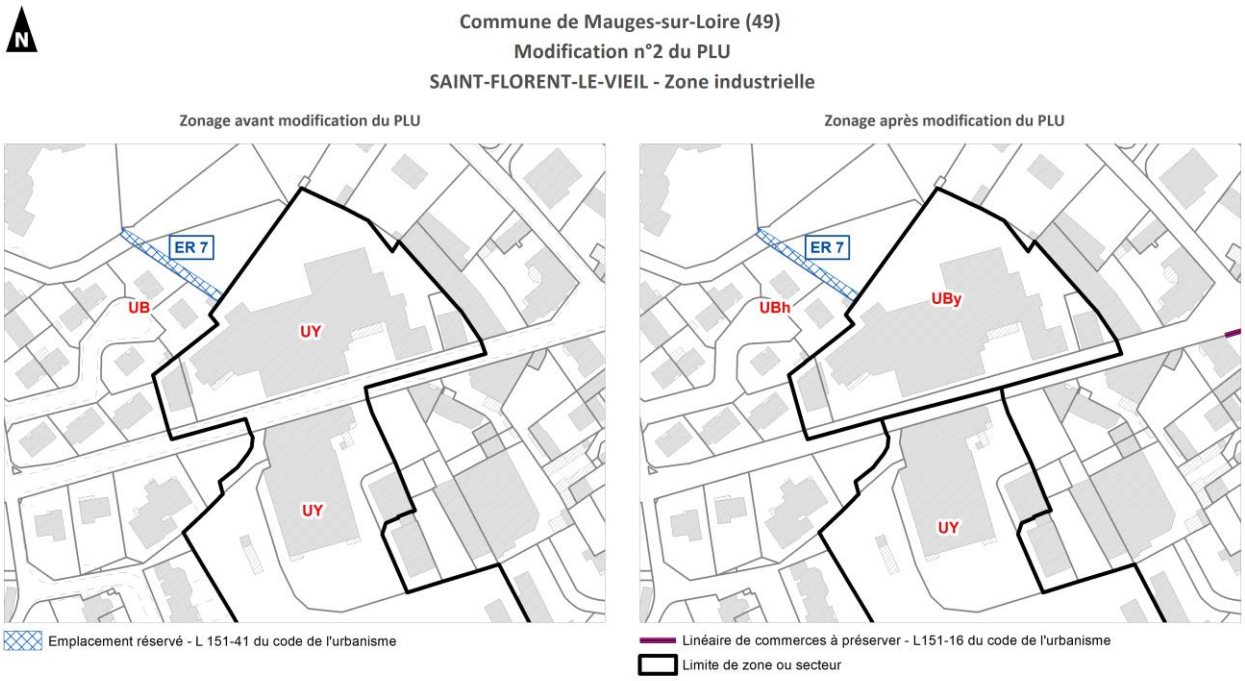
2.2.1 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Modification du zonage de la zone UY en zone UBy nouvellement créée

Contexte

L'unité foncière de l'usine Loste Grand Saloir est classée en zone UY Zone urbaine à dominante activités économiques.
Or, 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.

Modification

La zone UY est réduite au profit de la zone UBy, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

La présente modification permet de projeter une reconversion d'un site actuellement à vocation économique situé au cœur du centre-bourg de la commune de Saint-Florent-Le-Vieil pour accueillir de l'habitat. Le PADD dans son **objectif II Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs** énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'entend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […] Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes : Pour l'habitat : Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes. »* **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.2.2 SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE Modification du zonage UY par le secteur UT Zone urbaine à dominante touristique

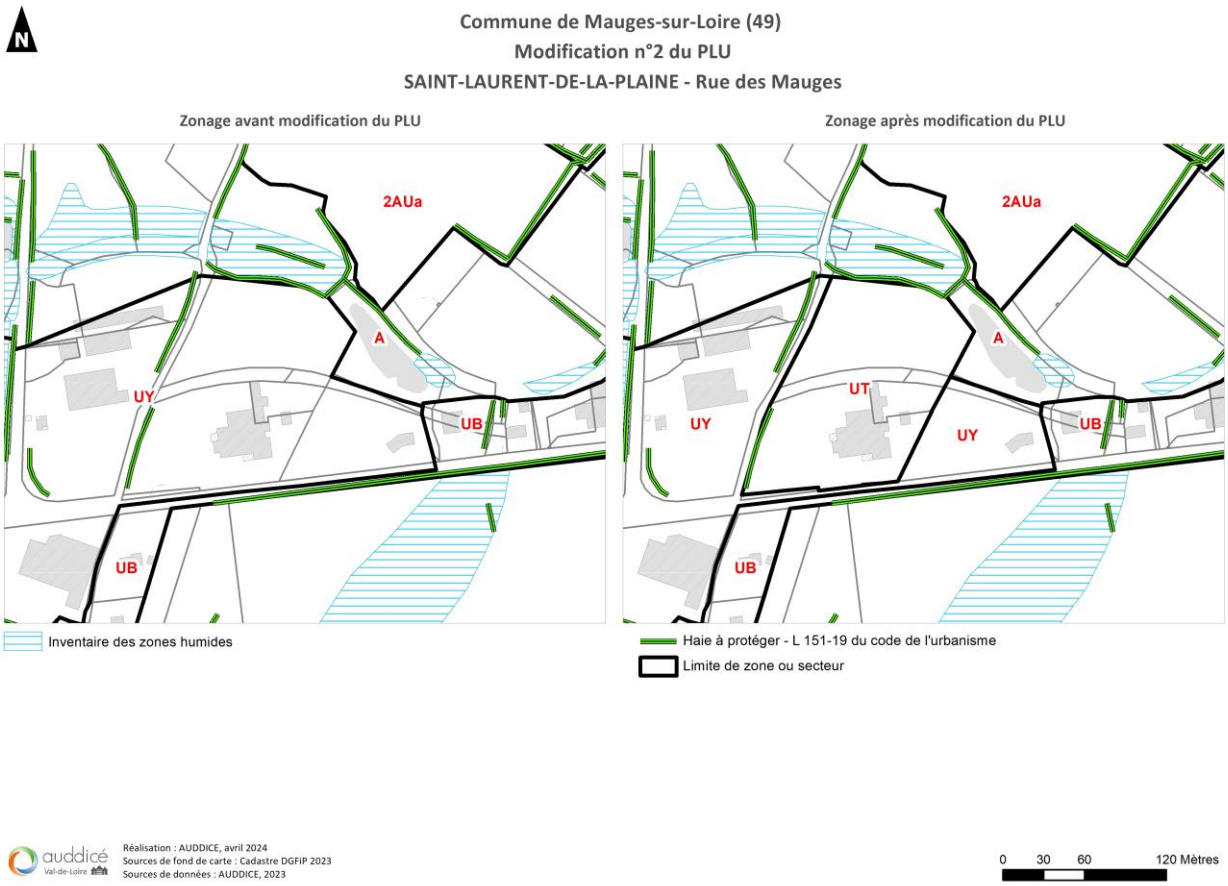
Contexte

L'unité foncière est aujourd'hui classée zone UY Zone urbaine à dominante activités économiques.

Or, le site est actuellement occupé par une activité de restauration dont les projets de développement ne sont pas possibles au regard des dispositions de la zone UY qui n'a pas pour vocation principale d'accueillir des activités de service mais des activités économiques de type artisanat ou encore commerce de gros. Ce site, situé à l'entrée Ouest du bourg de Saint-Laurent-de-La-Plaine, au droit de la sortie de la RD 762 bénéficie d'équipement permettant le développement de l'activité tendant vers le tourisme. En conséquence, il doit être classé en secteur UT Zone urbaine à dominante touristique.

Modification

La zone UY est réduite au profit de la zone UT, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

La présente modification permet le développement de l'activité existante vers le tourisme et notamment la création d'hébergement touristique. Le PADD, dans **l'objectif III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe 1 Le développement économique**

énonce concernant l'activité touristique qu'il faut *« Viser en particulier le public familial dans le développement touristique, avec une attention particulière sur l'offre à destination du jeune public en agissant pour : Maintenir et développer des animations proposées tout au long de l'année et particulièrement en période estivale afin d'avoir une commune nouvelle dynamique et attractive, Créer les conditions favorables pour le développement de nouveaux hébergements touristiques, Proposer des services adaptés aux demandes des touristes […] »*

Elle donc pleinement compatible avec le PADD.

2.2.3 BEAUSSE Modification du zonage actuel UY en zonage UB

■ Contexte

L'unité foncière est aujourd'hui classée zone UY Zone urbaine à dominante activités économiques qui n'a pas vocation à accueillir du logement.

Or, le site est actuellement occupé libre de construction et n'évoluera pas vers de l'activité économique à l'avenir. En outre, il est situé dans le prolongement d'une zone urbaine UB Zone urbaine à dominante habitat. En conséquence, il convient de modifier le zonage pour permettre aux constructions à vocation d'habitation de se développer et ne pas permettre l'implantation d'activité telle que le prévoit le règlement écrit de la zone UY.

■ Modification

La zone UB est réduite au profit de la zone UY, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.

■ Compatibilité avec le PADD

La présente modification permet d'intégrer l'unité foncière comportant de l'habitat à la zone UB de laquelle elle constitue le prolongement. Elle est située au cœur d'une urbanisation composée d'habitat dans le bourg de BEAUSSE. Le PADD dans son **objectif II Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs** énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'entend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […] Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes : Pour l'habitat : Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes. »* **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.2.4 BOTZ-EN-MAUGES Modification du zonage actuel UB en zonage UY

■ Contexte

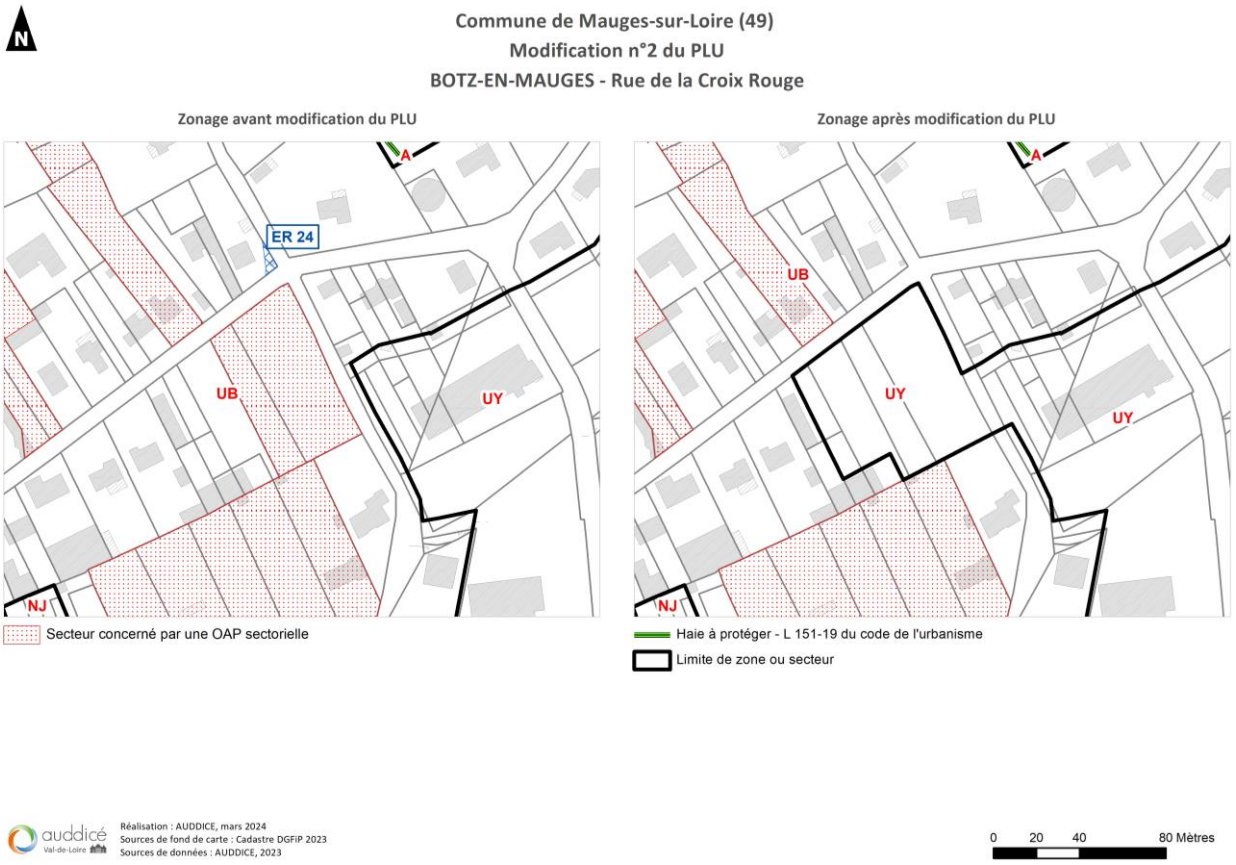
Il s'agit d'une emprise classée en zone UB et comportant une orientation d'aménagement multisite ayant vocation à accueillir du logement.

Or, l'emprise au droit de la Rue de la Croix Rouge se situe à proximité d'une entreprise dont l'activité est compatible avec l'habitat et doit se développer. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation et le zonage sont modifiés pour permettre cette extension. En outre, la présente procédure prévoit la réalisation d'orientations d'aménagement en renouvellement urbain permettant d'encourager la

densification pour satisfaire aux besoins en habitation projeté dans le PADD ainsi que l'évolution de zone UY en zone UB.

Modification

La zone UB est réduite au profit de la zone UY, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

La modification permet à l'entreprise existante de se développer à proximité immédiate de son site et dans une mesure proportionnée au regard de l'emprise en zone UB restante. Le PADD énonce dans l'objectif **III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe b Dispositions spécifiques** que *« Concernant l'industrie et l'artisanat : Maintenir et développer les activités existantes, en offrant des conditions favorables pour les éventuelles extensions. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.5 BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LE MARILLAIS, LE-MESNIL-EN-VALLEE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY, Modifications des zonages actuels en UE

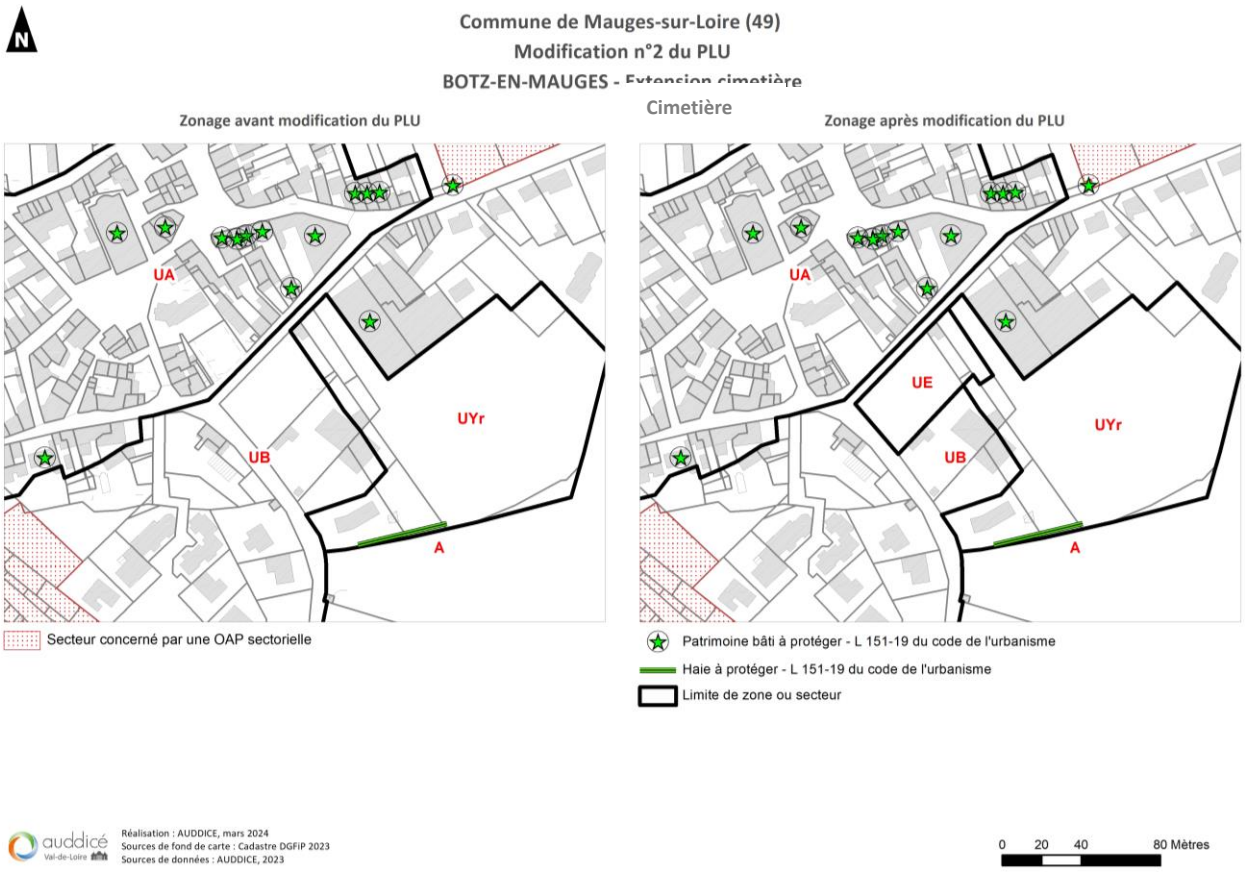
Contexte

Les collectivités territoriales compétentes doivent être en mesure d'assurer l'entretien, la mise en sécurité par la réalisation de clôtures aux normes en la matière et d'agrandir pour répondre aux besoins des administrés de bénéficier de ces équipements publics. Or de nombreux cimetières sont situés dans des zonages différents avec des règles très hétéroclites sur les clôtures.
Le PLU comporte une zone UE : Zone urbaine à dominante d'équipement dont le règlement écrit permet de satisfaire à cela. C'est pourquoi, le zonage des emprises de ces équipements publics est modifié en conséquence pour recouvrir les périmètres concernés par le zonage UE.

Modification

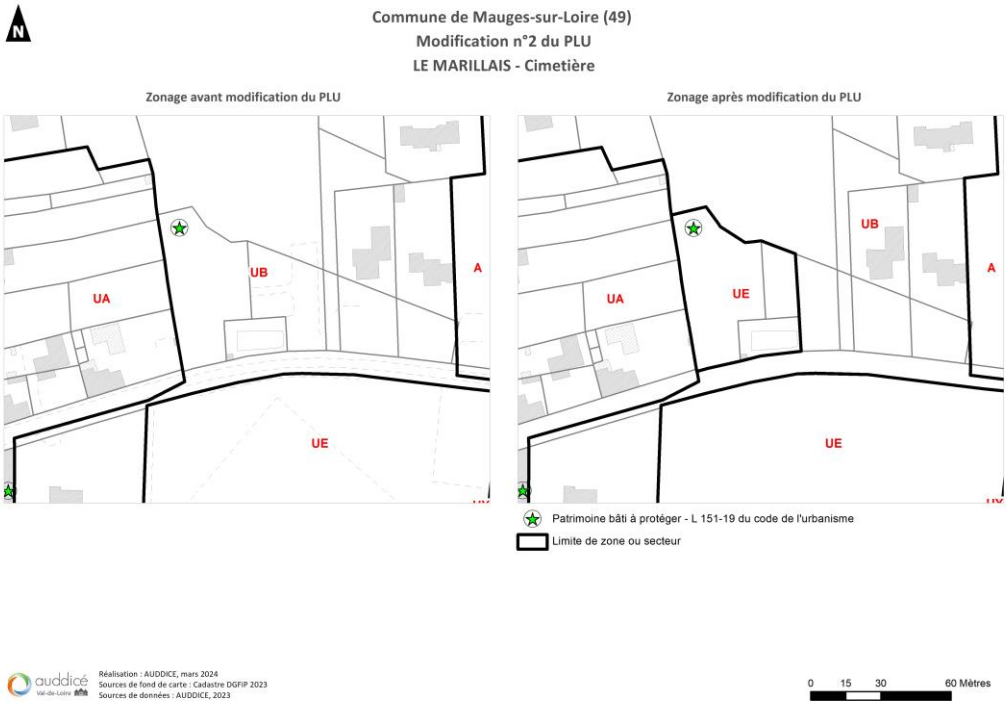
Les modifications de zones U entrainent une augmentation au profit de la zone UE, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.

BOTZ-EN-MAUGES le cimetière est stiué en zone UB : Zone urbaine à dominante habitat, son extension et son parking attenant sont classés en zone UYr : Zone urbaine à dominante activités économiques comportant un risque de pollution (hors commerces) mais en dehors de la zone polluée de la friche des Tarares :

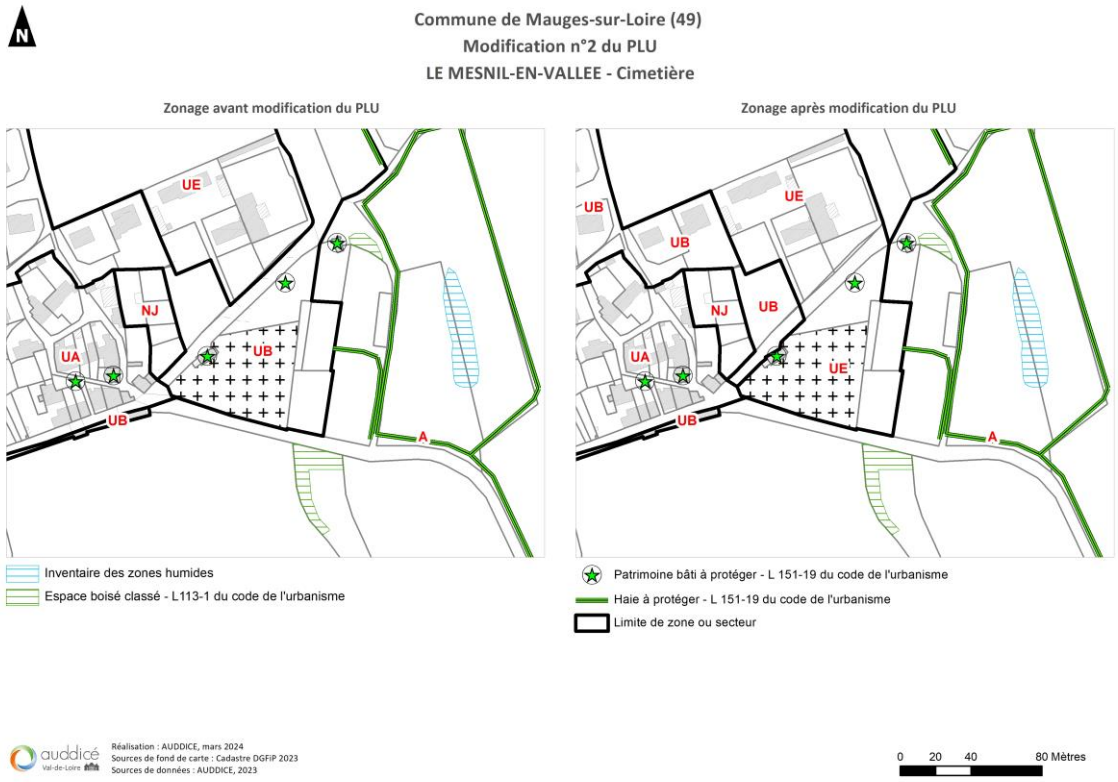


BOURGNEUF-EN-MAUGES le cimetière et son parking attenant sont classés en zone UB Zone urbaine à dominante habitat :

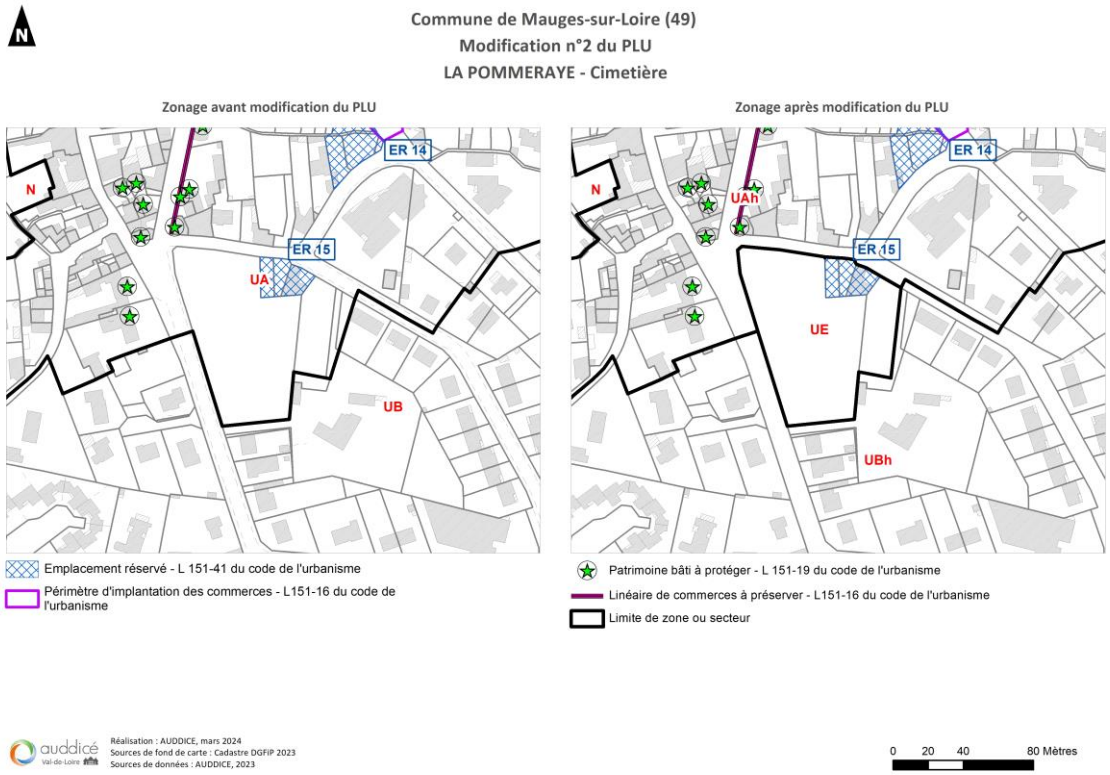
LE MARILLAIS le cimetière, sa chapelle et son parking attenant sont classés en zone UB Zone urbaine à dominante habitat :



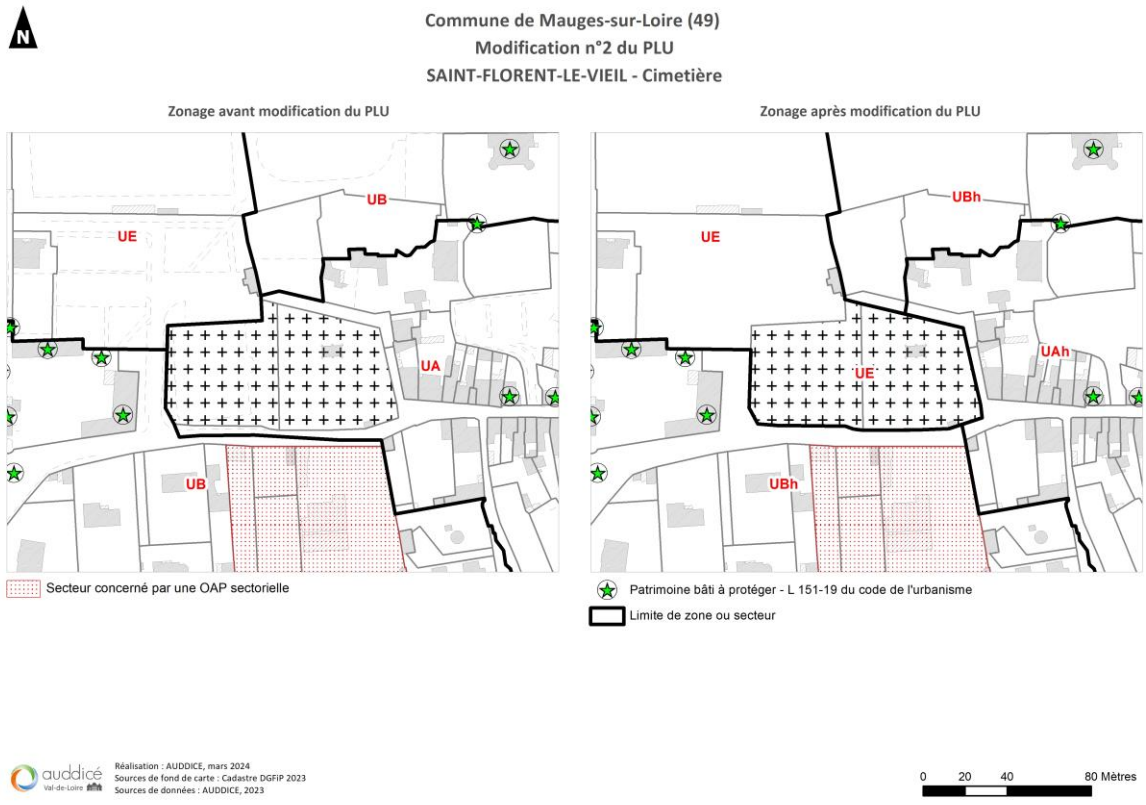
LE-MESNIL-EN-VALLEE le cimetière et sa zone d'extension future sont classés en zone UB Zone urbaine à dominante habitant :

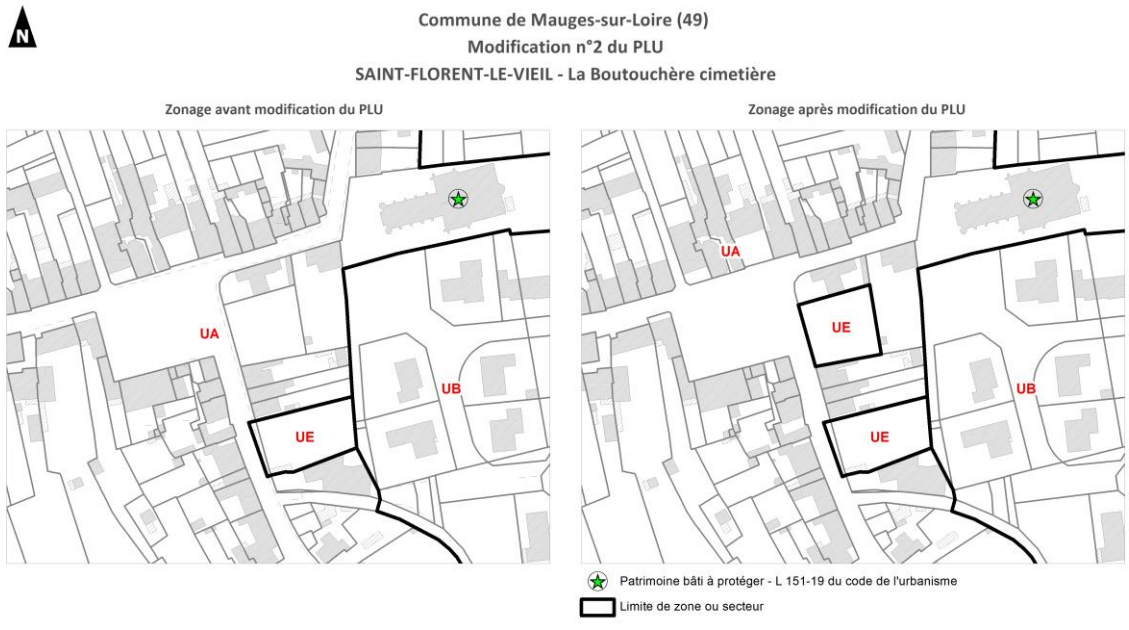


LA POMMERAYE le cimetière et sa zone d'extension future sont classés en zone UA Zone urbaine à dominante habitat, centre-ville :

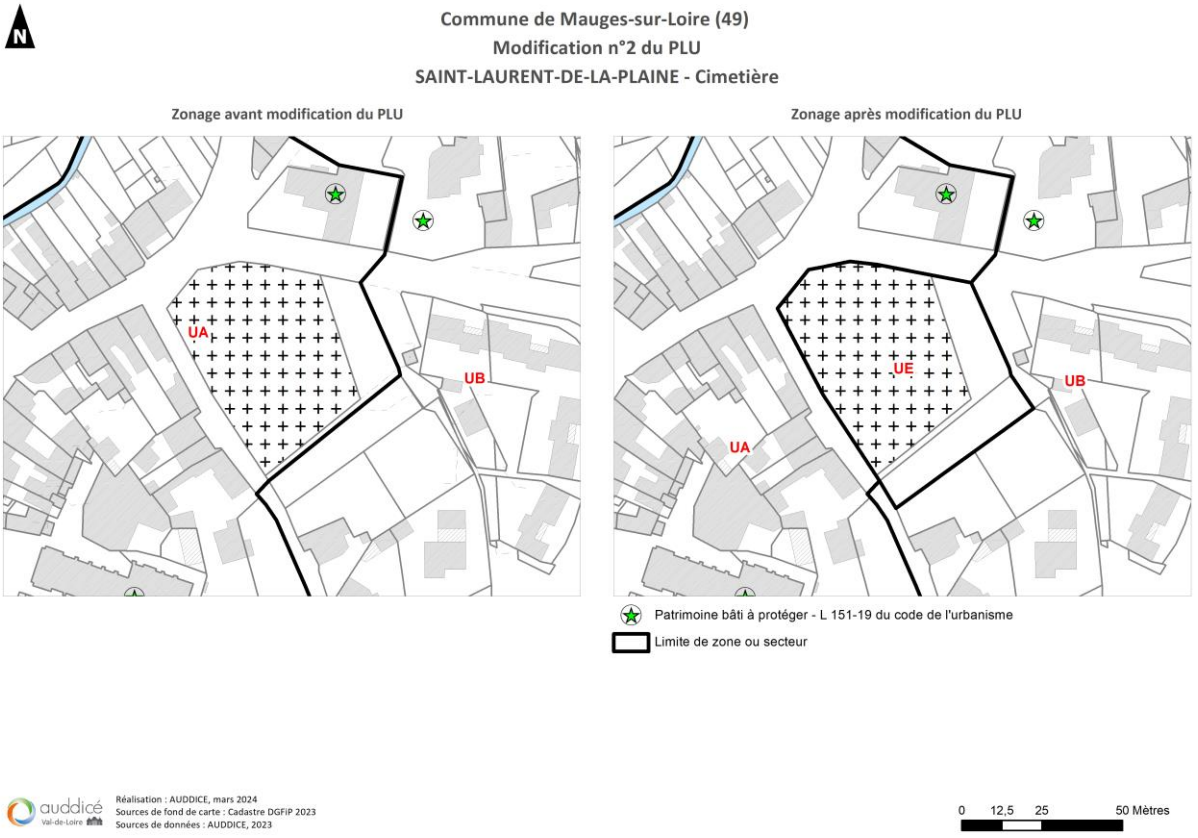


SAINT-FLORENT-LE-VIEIL les cimetières du centre-bourg et de La Boutouchère sont classés en zone UA Zone urbaine à dominante habitat, centre-ville :

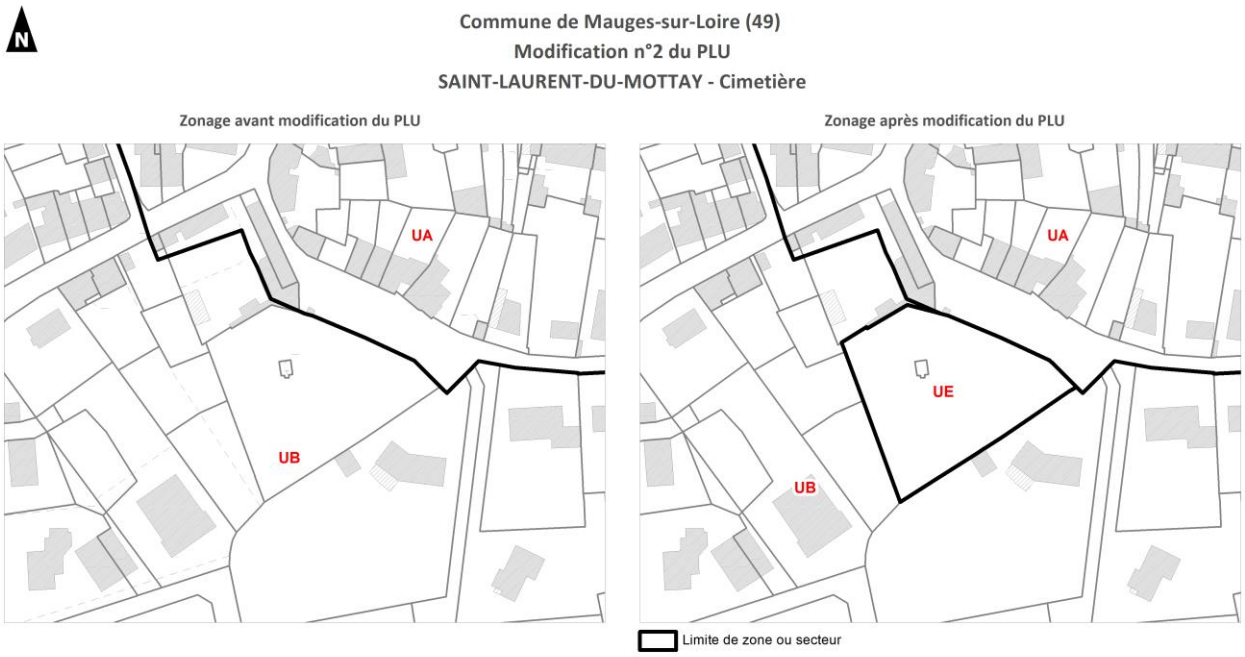




SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE le cimetière et son parking sont classés en zones UA Zone urbaine à dominante habitat, centre-ville et UB Zone urbaine à dominante habitat :



SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY le cimetière est classé en zone UB Zone urbaine à dominante habitat :



■ Compatibilité avec le PADD

Ces modifications de zonage permettent d'assurer le maintien d'un service public adapté aux besoins du territoire. Le PADD, dans **l'objectif V Inscrire le projet de PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants, paragraphe 1 Les équipements** énonce qu'il faut *« Assurer le maintien d'une offre qualitative de services publics et d'intérêt collectif sur l'ensemble des pôles par une mutualisation adaptée aux besoins et aux moyens du territoire. ».* **Elles sont donc compatibles avec le PADD.**

2.2.6 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en zone UT

■ Contexte

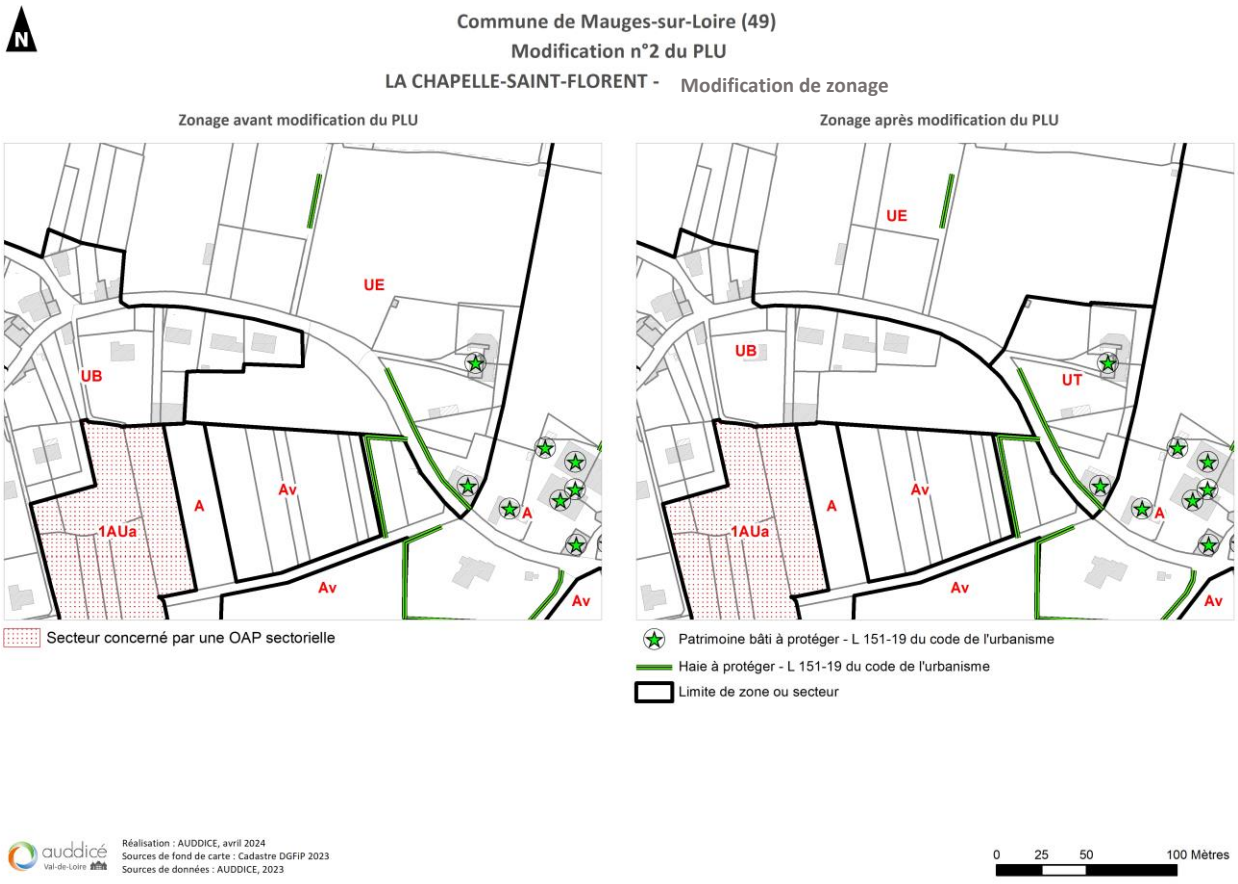
L'unité foncière est aujourd'hui classée en zone UE zone urbaine à dominante d'équipement à caractère d'intérêt général de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs hébergement.

Cependant, la commune souhaite aujourd'hui permettre sur cette emprise des projets à vocation économique, non autorisés par le règlement de la zone UE. En effet, l'unité foncière concernée par la modification comporte le Moulin de l'Epinay, l'une des attractions touristiques principales de la commune déléguée comportant notamment une activité de restauration, un musée et de l'hébergement touristique.

Afin de permettre le développement des bâtiments existants, déjà situés dans une zone Urbaine (notamment pour le développement du restaurant existant le Moulin de l'Epinay), la parcelle est classée en zone UT : zone urbaine à dominante touristique destinée à accueillir ce type d'activité.

Modification

La zone UT est étendue sur la zone UE, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

Cette modification a pour objectif de permettre le développement des activités touristiques existantes. Elle n'a pas pour conséquence d'ouvrir des terrains à l'urbanisation puisque le zonage actuel permettait déjà l'implantation de constructions et installations mais à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'occupation actuelle du site. En outre, il est situé à proximité immédiate du centre-bourg et le site sur lequel il est implanté présente un fort attrait touristique de par la qualité des paysages qui l'entourent. Il est également stratégiquement situé en face de l'aire d'accueil de camping-cars, d'infrastructures d'équipements d'intérêt collectif (aire de jeux pour enfant, city stade, parking …) permettant de compléter l'offre de services existant pour renforcer l'attrait touristique du bourg. Le PADD dans son **objectif III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique** énonce concernant le développement touristique qu'il faut *« S'appuyer sur la qualité des paysages, du patrimoine historique et des espaces naturels pour renforcer l'attractivité touristique […] Viser en particulier le public familial dans le développement touristique, avec une attention particulière sur l'offre à destination du jeune public en agissant pour : […] Proposer des services adaptés aux demandes des touristes. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.7 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UB en zone UY et UYc1

Contexte

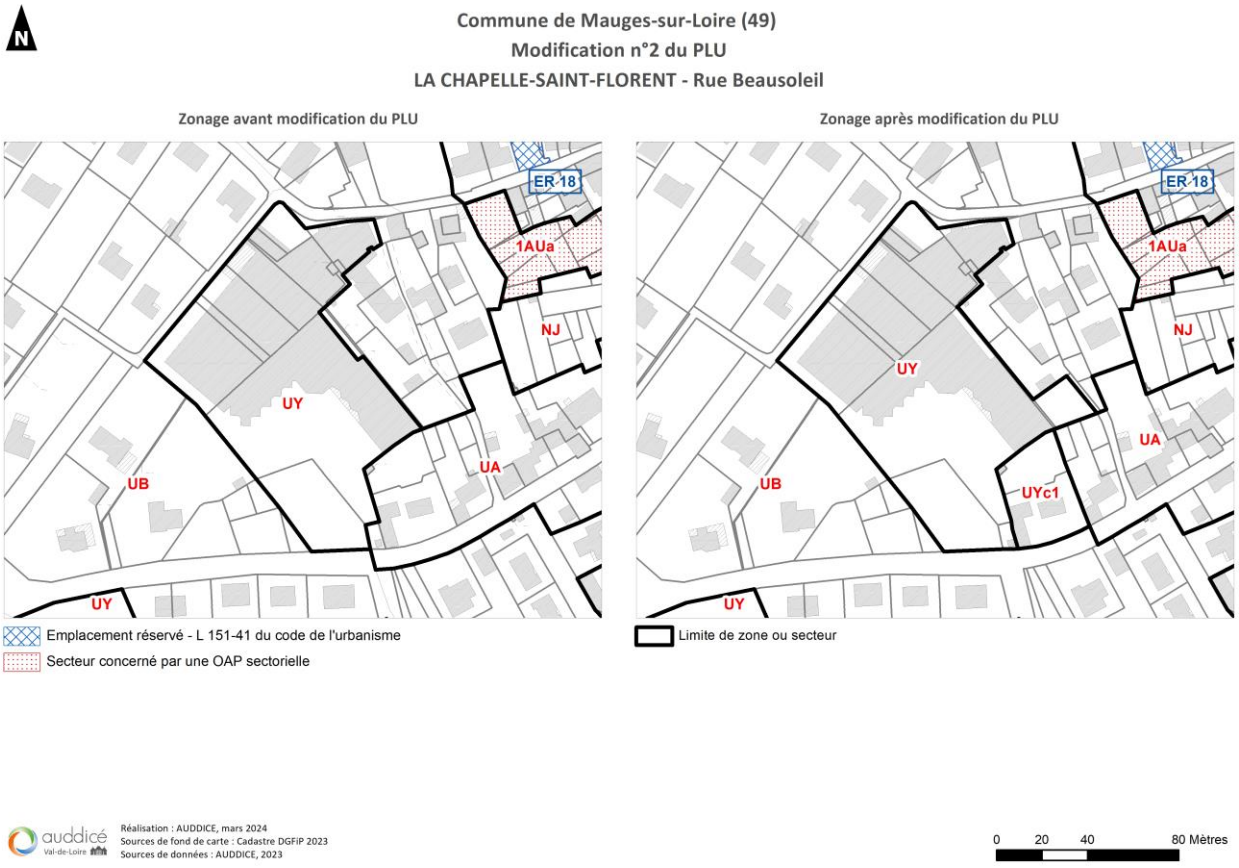
L'unité foncière accueille l'établissement vinicole Pierre BOURRE qui a pour projet de s'agrandir. Le zonage actuel de la zone à modifier est UB : zone urbaine à dominante habitat n'ayant pas vocation à accueillir des activités économiques.

Or, l'entreprise se développe, souhaitant prolonger son activité et tendre vers le développement d'une activité commerciale. Le site actuel ne permet pas de développement car il est entièrement occupé par les locaux de l'entreprise et les espaces de stationnement. Aussi, afin de permettre le maintien et le renforcement de cette activité existante au sein du bourg de LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT, il est nécessaire d'étendre la zone UYc1 : zone urbaine à dominante activités économiques. En outre, la limite de zonage UY s'arrête au droit du bâtiment en limite Est et non en limite de la parcelle cadastrée n°547 sur laquelle le bâtiment de l'entreprise est implanté. Cette limite de zonage est donc ajustée pour correspondre à l'ensemble de l'unité foncière de l'entreprise.

Modification

La zone UY est étendue sur la zone UB, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.

La zone UYc1 est étendue sur la zone UB, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

La modification permet le maintien et le renforcement de l'activité économique en centre-bourg. En outre, cette activité est compatible avec l'environnement d'habitat qui l'entoure. Le PADD dans **l'objectif III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique** énonce concernant le développement économique, a) Des principes généraux qu'il faut *« Privilégier l'implantation des activités de services au sein des centre-bourgs, plutôt que dans les zones d'activités. […] b) Des dispositions spécifiques, Concernant l'industrie et l'artisanat Maintenir et développer les activités existantes, en offrant des conditions favorables pour leurs éventuelles extensions. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.8 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en zone UB

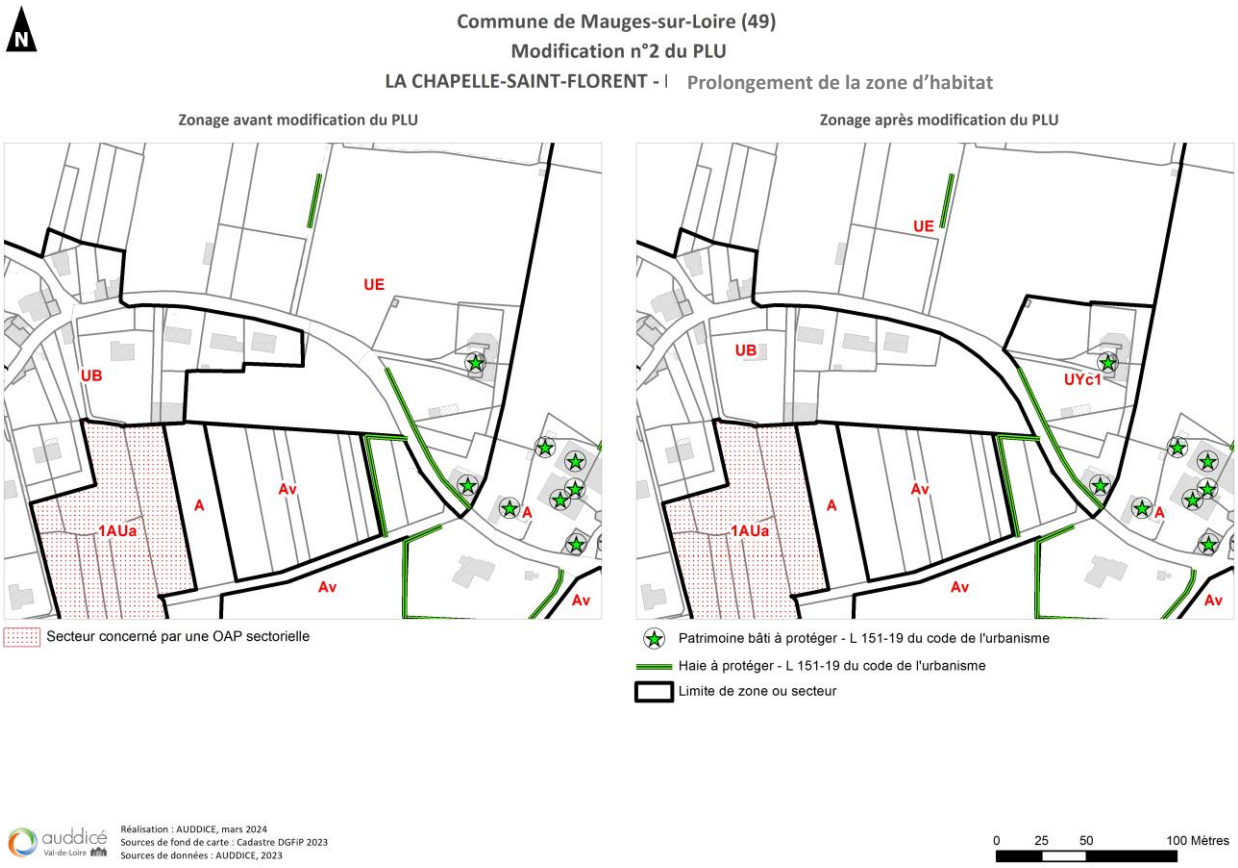
Contexte

L'unité foncière appartient à la commune, elle accueillait notamment un parking et est actuellement en zone UE : zone urbaine à dominante d'équipement.

Or, ces terrains n'ont plus vocation à accueillir de l'équipement car le bourg bénéficie déjà de nombreux équipements publics divers (stationnement, city stade, stade de football, aire d'accueil de camping-car…). Ils sont situés dans le prolongement de la zone pavillonnaire UB du bourg. Leur situation géographique et les équipements de la commune permettent d'envisager l'accueil d'habitat. Afin de leur permettre d'accueillir de l'habitat, ils sont classés en zone UB : zone urbaine à dominante habitat.

Modification

La zone UE est étendue sur la zone UB donc sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

Cette modification du zonage permet la densification du tissu urbain existant au sein de l'enveloppe urbaine. LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT est identifié comme un pôle de proximité.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes […] »

Elle est donc compatible avec le PADD.

2.2.9 LE-MESNIL-EN-VALLEE modification de la zone UY en zone UB

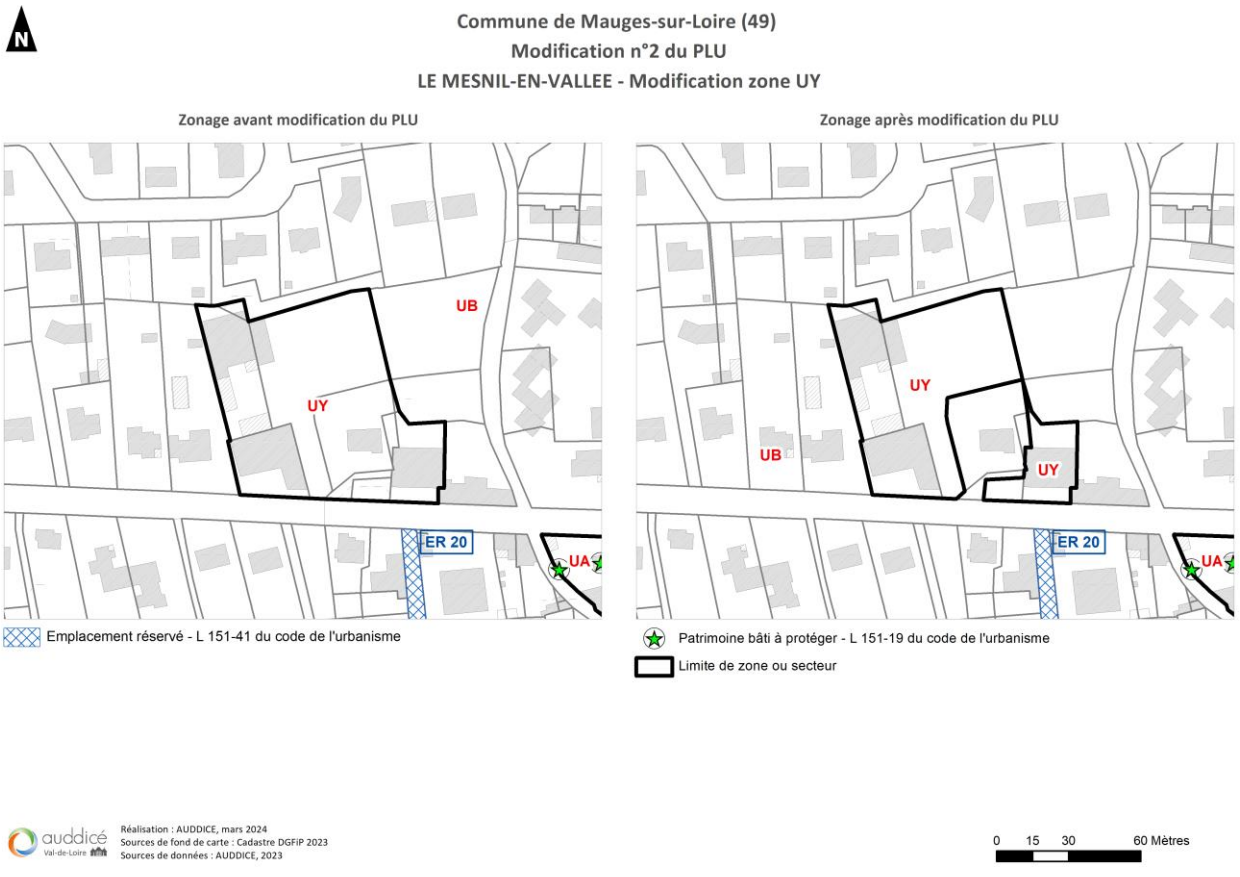
Contexte

Une partie des parcelles accueillant une activité économique et classée en zone UY zone urbaine a dominante activités économiques (hors commerce) est occupée en partie par de l'habitat.

Or, le site est également occupé par une habitation qui n'est pas aujourd'hui affecté à un logement de fonction rendu nécessaire par l'activité de l'entreprise existante. La zone UY autorise l'évolution des habitations existantes néanmoins, les dispositions du règlement de la zone sont moins souples pour la destination habitat et ne permet pas la densification en ce sens à l'avenir. En outre, l'unité foncière est située au droit d'une zone UB et en constitue le prolongement. Aussi, l'unité foncière de l'habitation est classée en zone UB : zone urbaine à dominante d'habitat.

Modification

La zone UY est étendue sur la zone UB, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Compatibilité avec le PADD

Cette modification du zonage permet le développement du tissu urbain existant au sein de l'enveloppe urbaine. LE-MESNIL-EN-VALLE est identifié comme un pôle de proximité.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que

« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes […] »

Elle est donc compatible avec le PADD.

2.2.10 SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY - harmonisation du zonage UA/ UB sur l'emprise d'un projet d'aménagement

■ Contexte

L'unité foncière visée est à cheval en zone UA : zone urbaine à dominante habitat, centre-ville et en zone UB : zone urbaine à dominante habitat.

Or, l'unité foncière se situe en extension du bourg ancien, sur une parcelle ouverte à l'urbanisation concernée par un projet d'ensemble de 4 logements. Le projet se retrouve donc concerné par deux zones réglementaires à vocation d'habitat mais dont les dispositions d'urbanisme sont différentes en raison des caractéristiques d'urbanisme différentes :

« La zone UA se caractérise par :

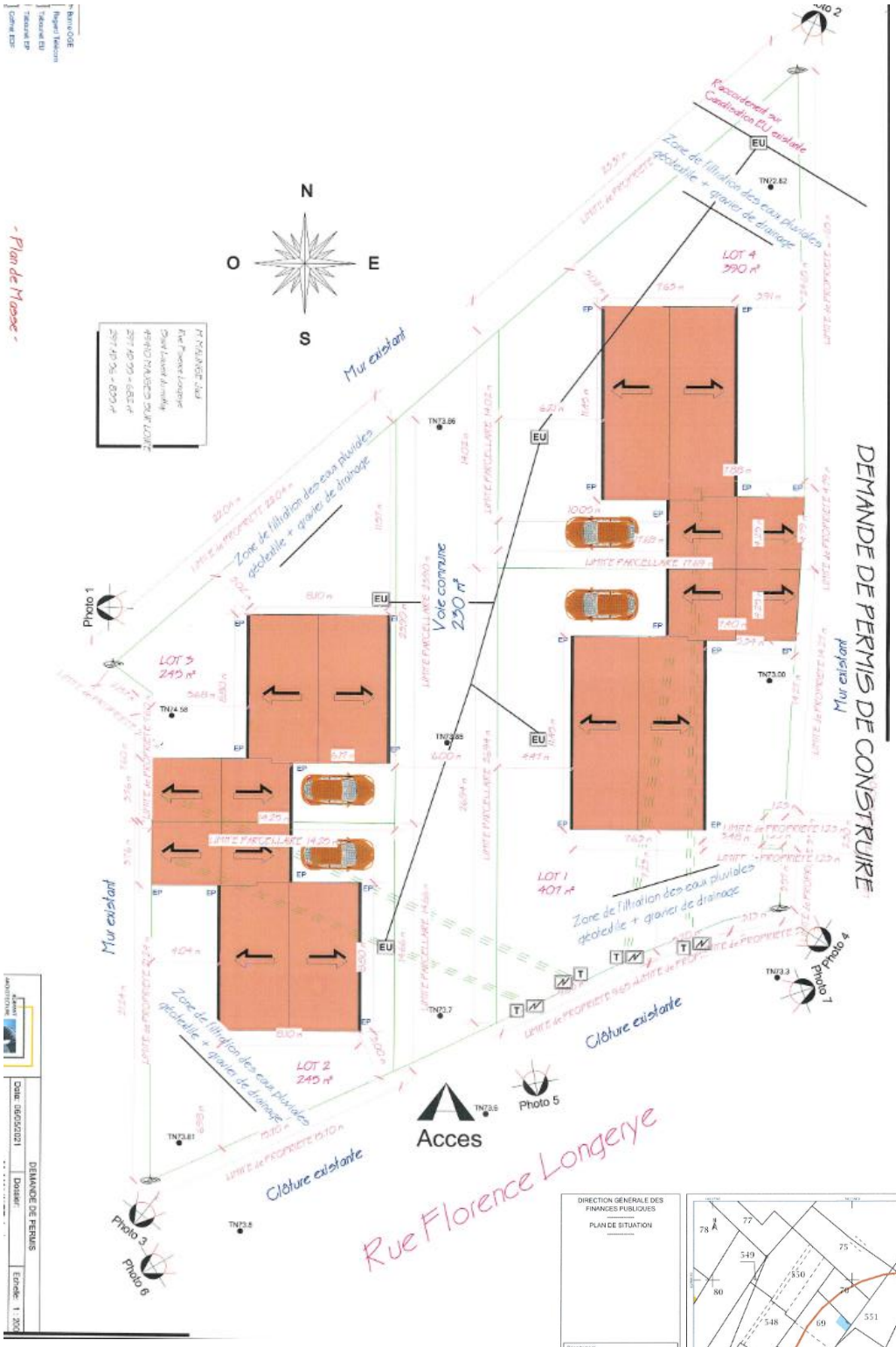
- *Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;*
- *La présence d'activités commerciales d'équipements, d'activités et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti ;*
- *Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places… ;*
- *Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.*

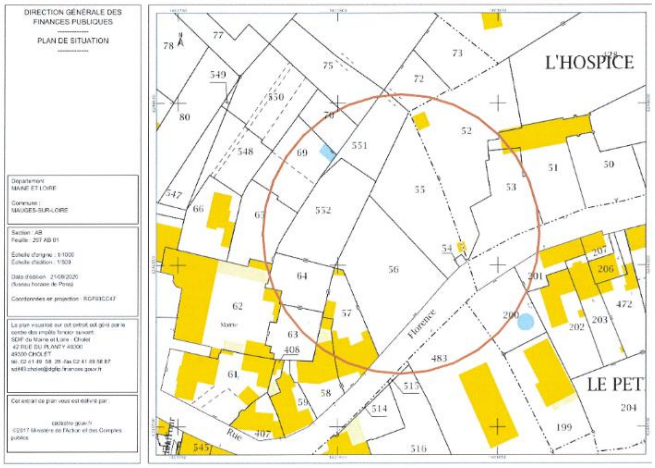
La zone UB se caractérise par :

- *Un bâti de type pavillonnaire peu dense, implanté au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement, implanté généralement en en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives ;*
- *La présence d'équipements, d'activités »*

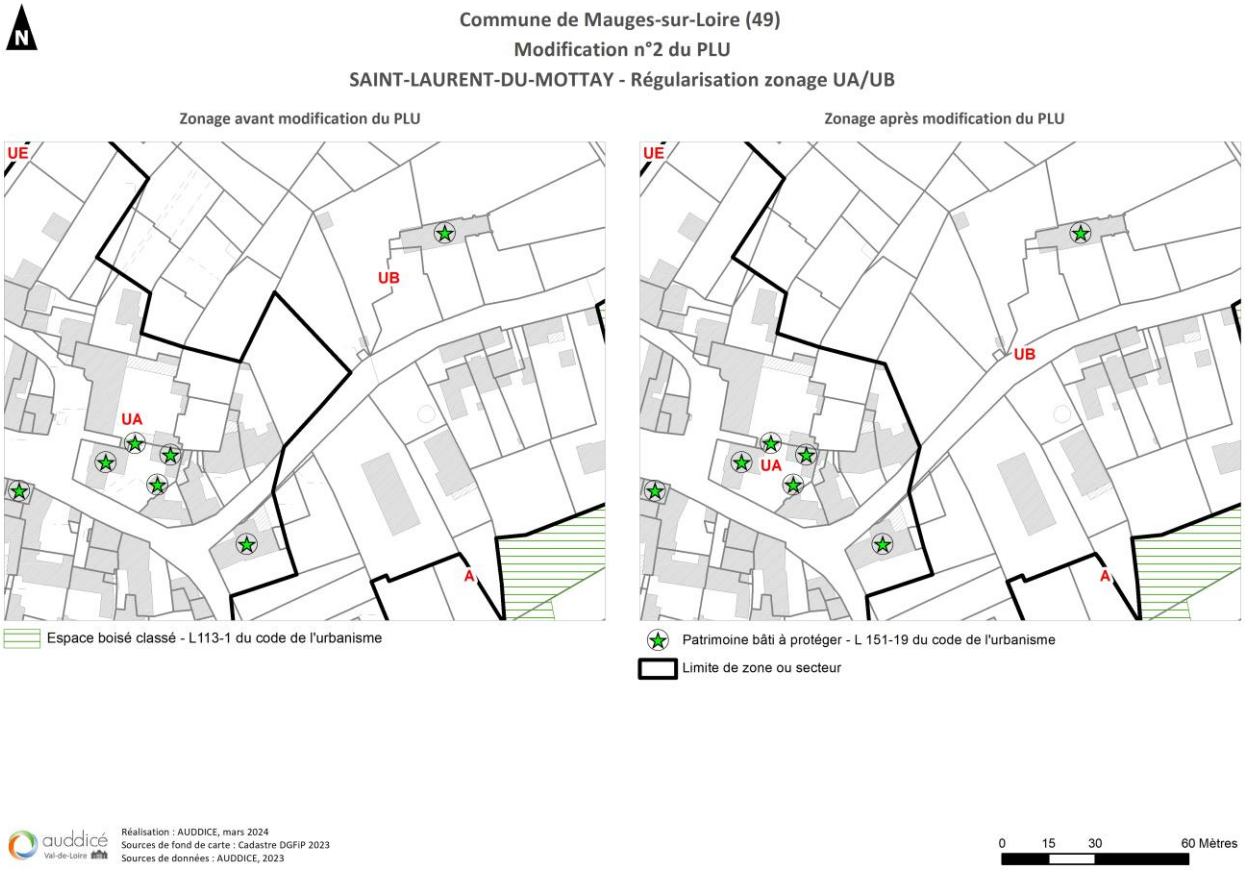
L'unité foncière ne comporte pas de bâti ancien ni une intensité de bâti s'apparentant aux caractéristiques de la zone UA mais a vocation à être aménagée au fur et à mesure des projets. C'est pourquoi, au vu de l'existence d'un projet d'aménagement global et de sa localisation, il apparait plus logique d'harmoniser le zonage sur l'unité foncière en zone UB : zone urbaine à dominante habitat, correspondant au bâti moderne.

Extraits du permis de construire :





Modification



Compatibilité avec le PADD

La modification n'a pas d'incidence sur le PADD.

2.2.11 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE - création des sous-secteurs UAh et UBh

Contexte

Afin de permettre des densités importantes de constructions dans les centre-bourg denses de Mauges-sur-Loire, il est nécessaire de créer des sous-secteurs permettant une hauteur plus importante dans les centres-bourgs de ces polarités identifiées.

Le zonage des communes déléguées de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, MONTJEAN-SUR-LOIRE et LA POMMERAYE, identifie, comme pour les autres bourgs de la commune nouvelle de MAUGES-SUR-LOIRE :

- Les centre-bourgs anciens en zone UA : zone urbaine à dominante habitat, centre-ville
- La périphérie moderne des centre-bourgs en zone UB : zone urbaine à dominante habitat.

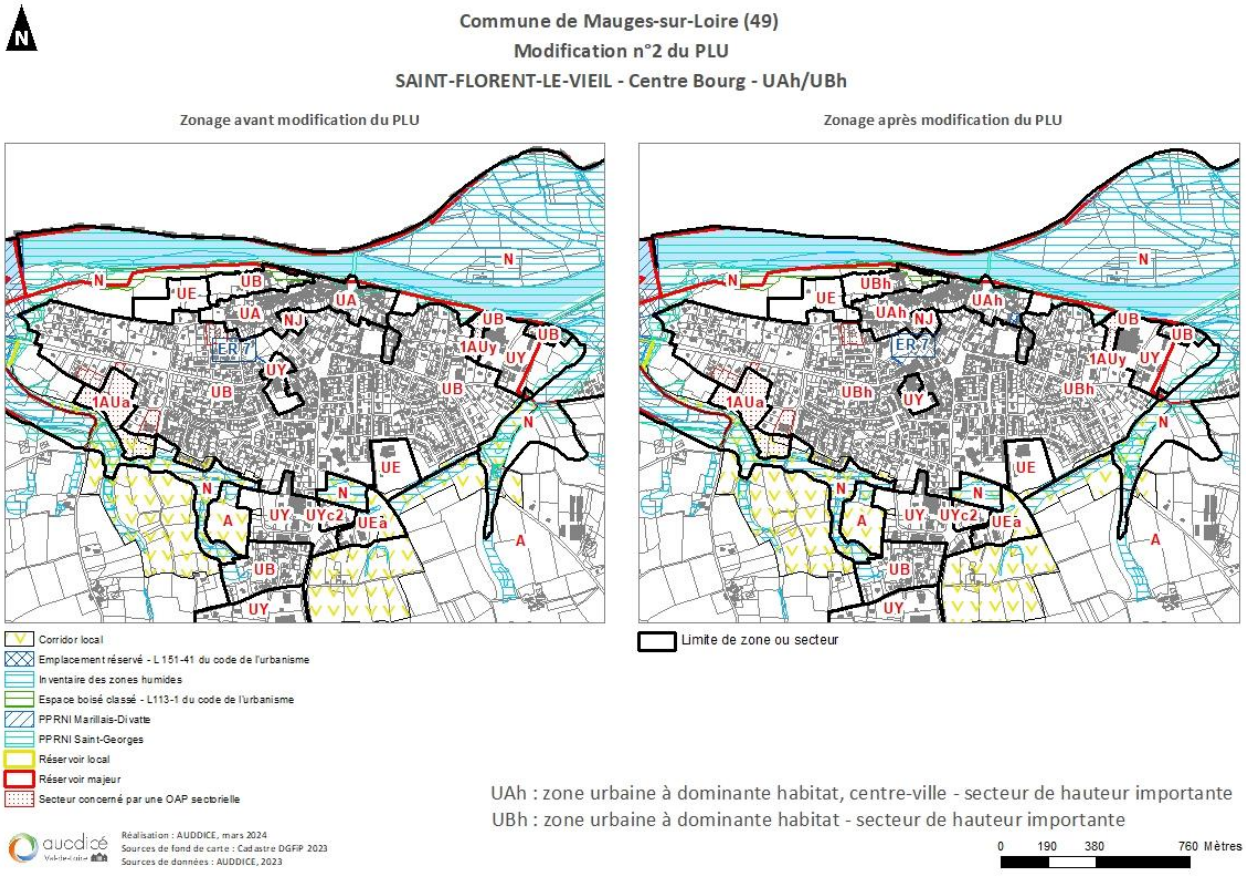
Le PADD, dans son **objectif II Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes**, paragraphe 1. L'aménagement, la structuration et la polarisation du territoire, Structuration interne identifie des pôles du territoire, identifie ces trois communes déléguées comme des pôles urbains complémentaires. Ce sont des pôles structurants qui doivent être développés et intensifiés.

De plus, des objectifs de densité minimale sont définis dans l'objectif **II 2. Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs** du PADD, les communes déléguées pôles doivent atteindre l'objectif le plus élevé de densité minimale par opération de 20 logements par hectare. Afin de permettre le respect de ces objectifs et d'encourager la densification en hauteur et non par la consommation d'espace au sol, il convient de permettre une hauteur plus importante dans les secteurs de centre bourgs des communes déléguées pôles identifiées. Le règlement graphique et le règlement écrit (paragraphe 2.2.7) sont donc modifiés en conséquence. En outre, afin de respecter l'objectif **IV. Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental, source d'identité**, des sous-secteurs dans lesquels la composition urbaine environnante permet d'assurer une bonne insertion de constructions avec des hauteurs plus importantes, en centre-bourg notamment, sont définis.

Modification

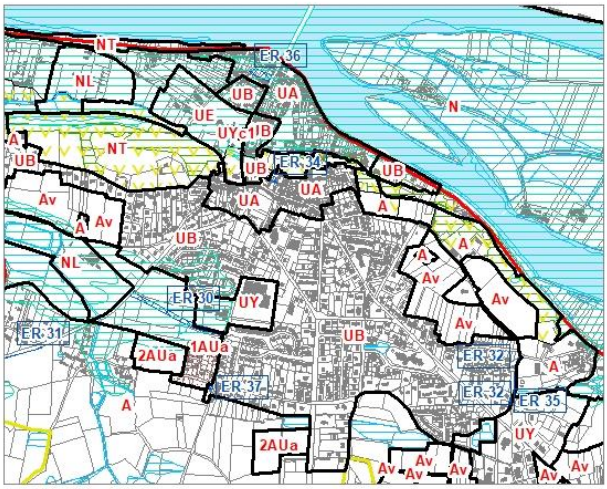
Deux sous-secteurs des zones UA et UB sont créés pour chacun des bourgs principaux des communes déléguées de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, MONTJEAN-SUR-LOIRE et LA POMMERAYE :

- Les centre-bourgs anciens sont classés en secteur UAh : secteur urbain à dominante d'habitat, centre-ville de hauteur importante
- Les zones urbaines périphériques des centres anciens en zone UB : secteur urbain à dominante d'habitat de hauteur importante.

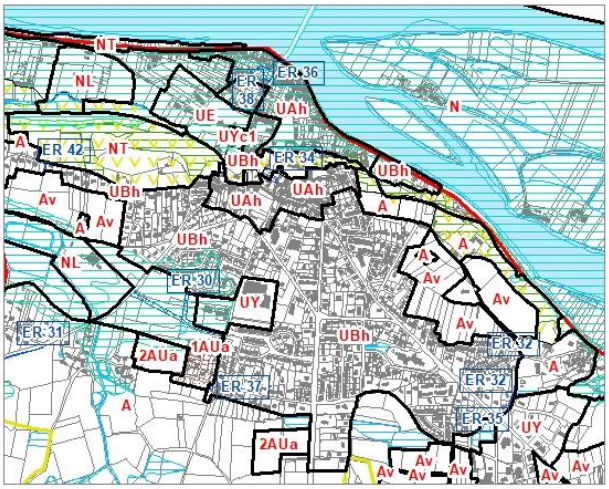


Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
MONTJEAN-SUR-LOIRE - Centre Bourg - UAh/UBh

Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU



- Corridor local
- Emplacement réservé - L 151-41 du code de l'urbanisme
- Inventaire des zones humides
- Espace boisé classé - L113-1 du code de l'urbanisme
- PPRNI Saint-Georges
- Réservoir local
- Réservoir majeur
- Secteur concerné par une OAP sectorielle
- Limite de zone ou secteur

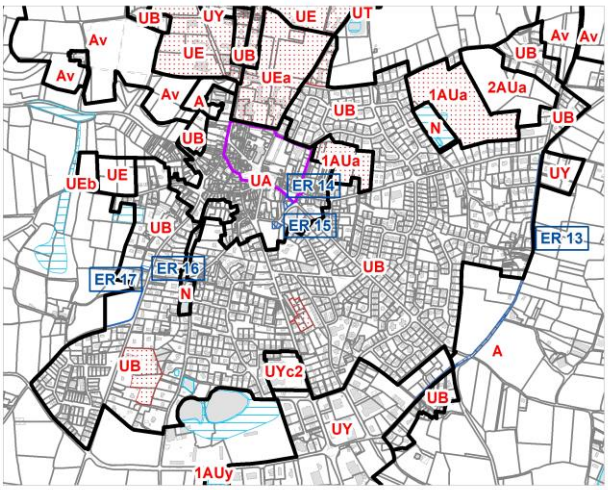
auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, mars 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

UAh : zone urbaine à dominante habitat, centre-ville - secteur de hauteur importante
UBh : zone urbaine à dominante habitat - secteur de hauteur importante

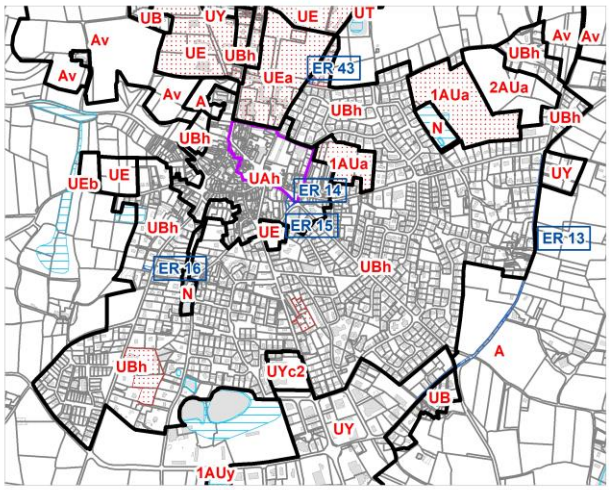
0 175 350 700 Mètres

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
LA POMMERAYE - Centre Bourg - UAh/UBh

Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU



- Emplacement réservé - L 151-41 du code de l'urbanisme
- Inventaire des zones humides
- Secteur concerné par une OAP sectorielle
- Périmètre d implantation des commerces - L151-16 du code de l'urbanisme
- Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

UAh : zone urbaine à dominante habitat, centre-ville - secteur de hauteur importante
UBh : zone urbaine à dominante habitat - secteur de hauteur importante

0 160 320 640 Mètres

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions permet de répondre aux objectifs de densité minimale définis dans le II 2. Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD**.

2.2.12 BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LE MARILLAIS, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY - Mise à jour des emplacements réservés (ER)

■ Contexte

Le PLU intègre dans sa version actuelle la liste des emplacements réservés, qui est modifiée de la manière suivante suite à des suppressions, modifications et créations d'emplacements réservés :

Tableau des emplacements réservés

Avant

Numéro	Surface en m²	Destination	Bénéficiaire
1	904.67	Voirie - création	Commune
2	2524.63	Cheminement doux	Commune
3	916.45	Cheminement doux	Commune
4	89.37	Voirie - rectification du tracé de la rue Notre Dame	Commune
5	897.74	Cheminement doux	Commune
6	10002.32	Voirie - accès	Commune
7	207.38	Cheminement doux	Commune
8	292.33	Voirie - sécurisation sortie	Commune
9	195.05	Cheminement doux	Commune
10	541.77	Voirie - accès et stationnement	Commune
11	343.21	Aménagement d'un espace public autour de l'église	Commune
12	5033.89	Voirie - élargissement du chemin de la Guyonnière et sécurisation de son débouché sur la RD15	Commune
13	8467.07	Voirie - élargissement du chemin des Petits Bois Gas en vu de la réalisation d'un contournement	Commune
14	882.57	Voirie - aménagement espace public et carrefour place du Bourg Davy	Commune
15	539.91	Extension et aménagement du cimetière	Commune
16	318.84	Voirie - accès - largeur de 20m avec réseaux et continuité douce	Commune
17	583.83	Elargissement rue de la Vendée et chemin du Bas Plessis pour urbanisation du secteur et préservation du patrimoine (calvaire)	Commune
18	337.96	Voirie - accès	Commune
19	10147.51	Voirie - élargissement de la voie communale des Brévernières	Commune
20	384.93	Cheminement doux - entre la rue Nationale et le centre bourg	Commune
21	212.93	Cheminement doux - entre le chemin de Vaugirault et le secteur du Clos de Beaumont	Commune
22	1234.01	Cheminement doux	Commune
23	1172.13	Cheminement doux	Commune
24	44.65	Voirie - sécurisation du chemin de la Rabionnière	Commune
25	312.36	Voirie - accès	Commune
26	507.27	Voirie - accès	Commune
27	257.06	Voirie - accès	Commune
28	182.56	Cheminement doux	Commune
29	73.72	Cheminement doux	Commune
30	5682.07	Voirie et cheminement doux	Commune
31	11323.98	Cheminement doux - entre Montjean-sur-Loire et Le Mesnil-en-Vallée le long de la D751	Commune
32	209.04	Voirie - élargissement à 10m du chemin rural sauf à hauteur du bâti existant	Commune
33	17775.74	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
34	1544.19	Aménagement d'un espace public	Commune
35	222.58	Voirie - élargissement de la VC n°134	Commune
36	1889.85	Stationnement	Commune
37	227.27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
38	20.27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
39	184.31	Voirie - sécurisation carrefour entre la rue Beausoleil et la rue de Bonchamps	Commune

Après

Numéro	Surface en m²	Destination	Bénéficiaire
1	904.67	Voirie - création	Commune
3	916.45	Cheminement doux	Commune
4	89.37	Voirie - rectification du tracé de la rue Notre Dame	Commune
6	10002.32	Voirie -accès	Commune
7	207.38	Cheminement doux	Commune
8	292.33	Voirie - sécurisation sortie	Commune
9	195.05	Cheminement doux	Commune
11	343.21	Aménagement d'un espace public autour de l'église	Commune
12	5033.89	Voirie - élrgissement du chemin de la Guyonnière et sécurisation de son débouché sur	Commune
13	8467.07	Voirie - élargissement du chemin des Petits Bois Gas en vu de la réalisation d'un contor	Commune
14	882.57	Voirie - aménagement espace public et carrefour place du Bourg Davy	Commune
15	539.91	Extension et aménagement du cimetière	Commune
16	318.84	Voirie - accès - largeur de 20m avec réseaux et continuité douce	Commune
18	337.96	Voirie - accès	Commune
19	10147.51	Voirie - élargissement de la voie communale des Bréverrières	Commune
20	384.93	Cheminement doux - entre la rue Nationale et le bourg	Commune
21	212.93	Cheminement doux - entre le chemin de Vaugurault et le secteur du Clos de Beaumont	Commune
22	1231.01	Cheminement doux	Commune
23	1172.13	Cheminement doux	Commune
25	312.36	Voirie - accès	Commune
26	5682.07	Voirie - accès	Commune
27	257.06	Voirie - accès	Commune
28	182.56	Cheminement doux	Commune
29	73.72	Cheminement doux	Commune
30	6134.07	Voirie et cheminement doux	Commune
31	11323.98	Cheminement doux - entre Montjean-sur-Loire et Le Mesnil-en-Vallée le long de la D7	Commune
32	209.04	Voirie - élargissement à 10m du chemin rural sauf à hauteur du bâti existant	Commune
33	17775.74	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
34	1544.19	Aménagement d'un espace public	Commune
35	222.58	Voirie - élargement de la VC n°134	Commune
36	1889.85	Stationnement	Commune
37	227.27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
38	20.27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
39	184.31	Voirie - sécurisation carrefou entre la rue Beausoleil et la rue de Bonchamps	Commune
40	304.41	Voirie et cheminement doux	Commune
41	220.1	Voirie et cheminement doux	Commune
42	236.46	Cheminement doux	Commune
43	89.48	Voirie - aménagement sécurisé de la voie	Commune
44	1058.85	Voirie - stationnement	Commune
45	336.85	Cheminement doux	Commune
46	293.87	Voirie et cheminement doux	Commune
47	93.75	Voirie et cheminement doux	Commune

Figure 22. Modification de la liste des emplacements réservés sur le règlement graphique, modifications et ajouts en rouge

A) Les suppressions d'emplacements réservés

■ ER n°24 - BOTZ-EN-MAUGES

Sur le territoire de BOTZ-EN-MAUGES, l'ER n°24 relatif à la sécurisation du chemin de la Rabionnière au bénéfice de la commune est supprimé parce que le projet a été réalisé.

Modification

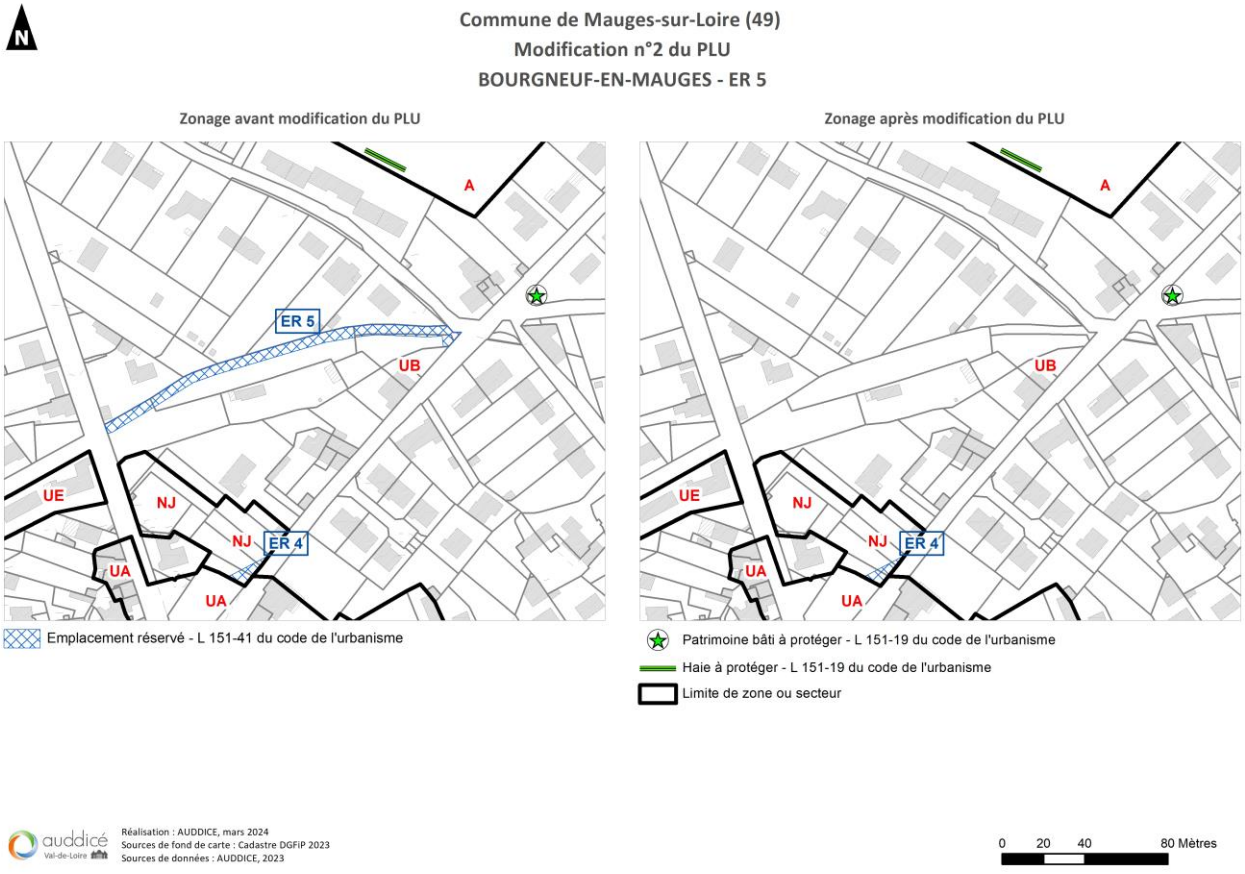
Compatibilité avec le PADD

L'emplacement réservé étant réalisé, il n'a plus de portée règlementaire, le règlement graphique est donc modifié en conséquence. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

ER n°5 - BOURGNEUF-EN-MAUGES

Sur le territoire de BOURGNEUF-EN-MAUGES, l'ER n°5 relatif à un cheminement doux au bénéfice de la commune est supprimé parce que l'emprise a été acquise par la commune.

Modification



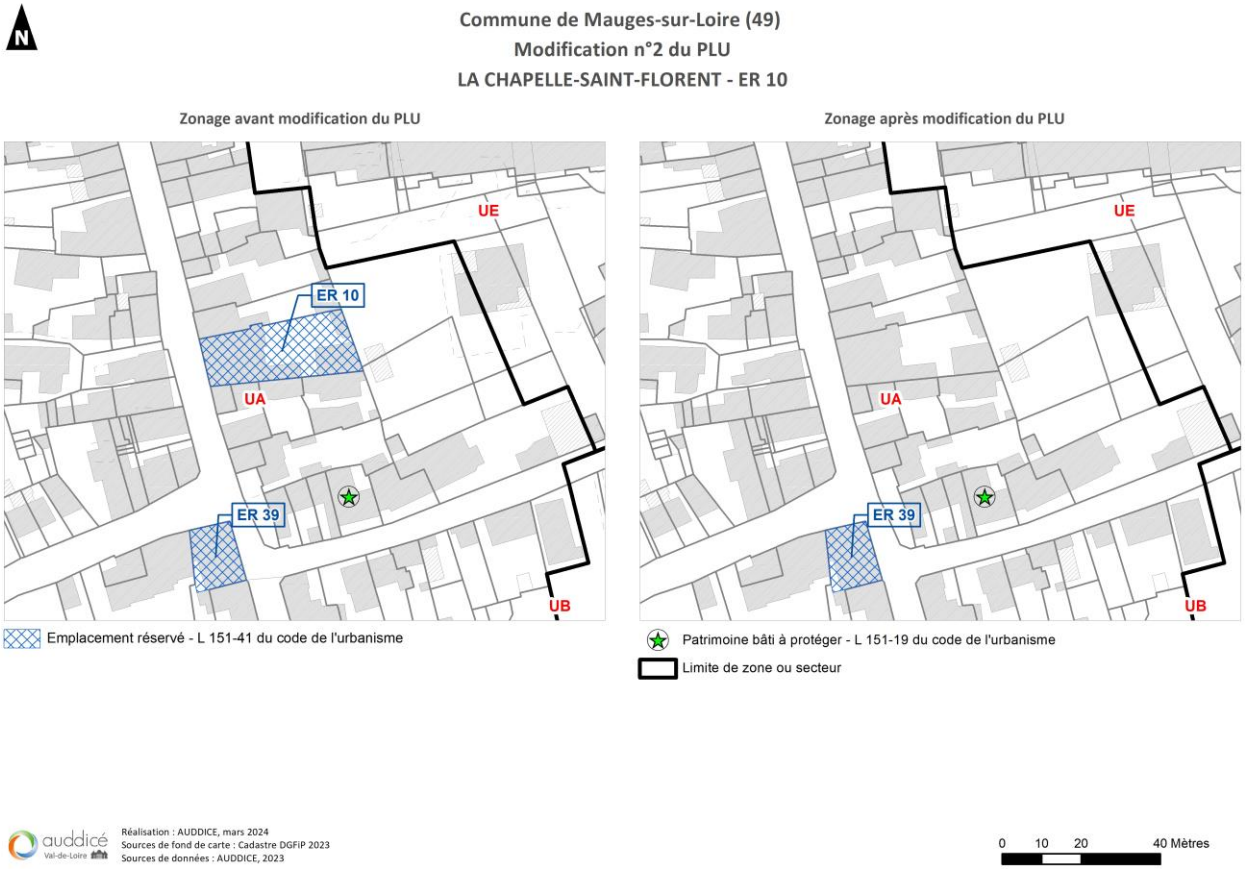
Compatibilité avec le PADD

L'emprise de l'emplacement réservé étant acquise pas la personne publique titulaire, il n'a plus de portée règlementaire, le règlement graphique est donc modifié en conséquence. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

ER n°10 - LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT

Sur le territoire de LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT, l'ER n°10 porte sur la réalisation d'un accès et de stationnement au bénéfice de la commune. Or, la commune n'a plus de projet en ce sens.

Modification



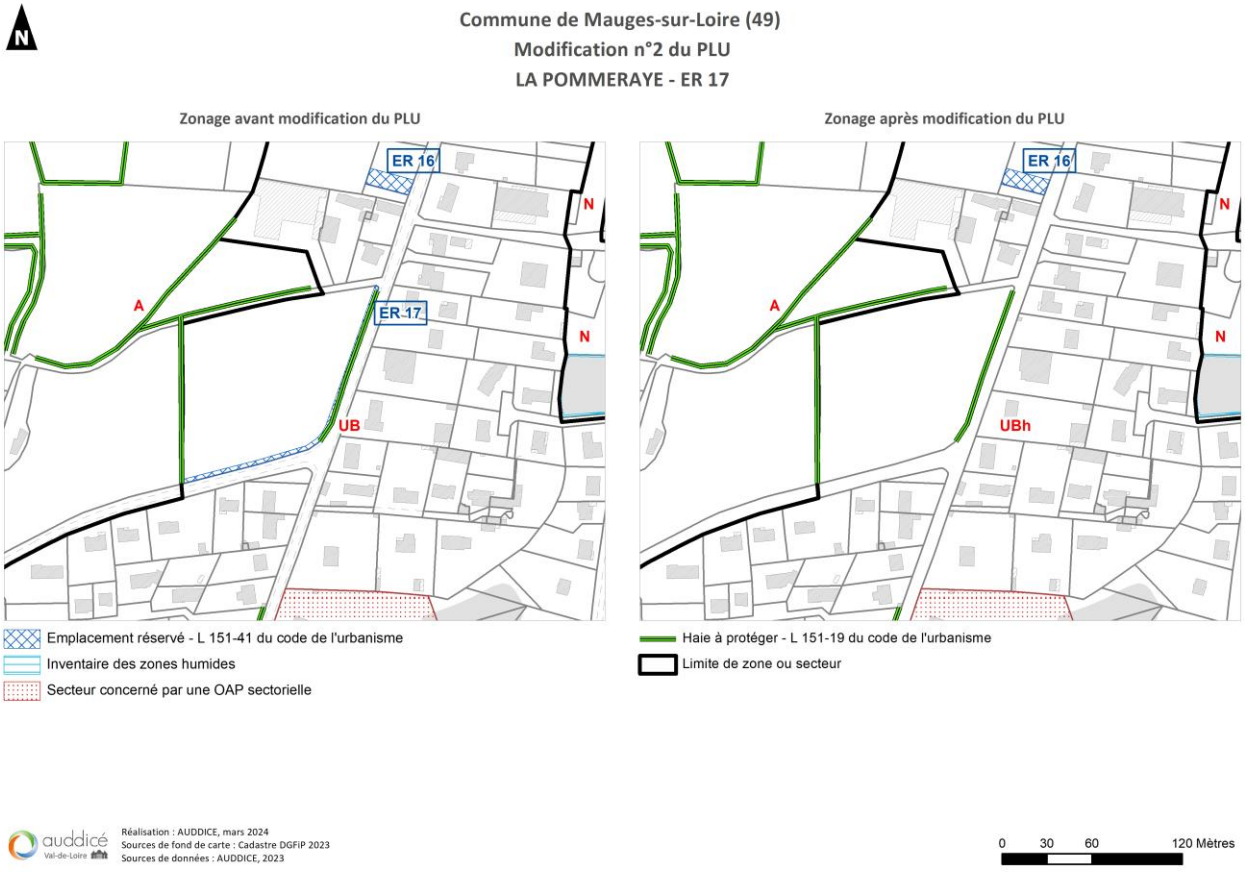
Compatibilité avec le PADD

L'objet de l'emplacement réservé n'étant plus un projet de la commune bénéficiaire, il n'y a plus d'opportunité à entraver la réalisation d'autres projets sur cette emprise, le règlement graphique est donc modifié en conséquence. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

ER n°17 - LA POMMERAYE

Sur le territoire de LA POMMERAYE, l'ER n°17 porte sur l'élargissement rue de la Vendée et au chemin du Bas Plessis pour urbanisation du secteur et préservation du patrimoine (calvaire) au bénéfice de la commune. Or, la commune n'a plus de projet en ce sens.

Modification



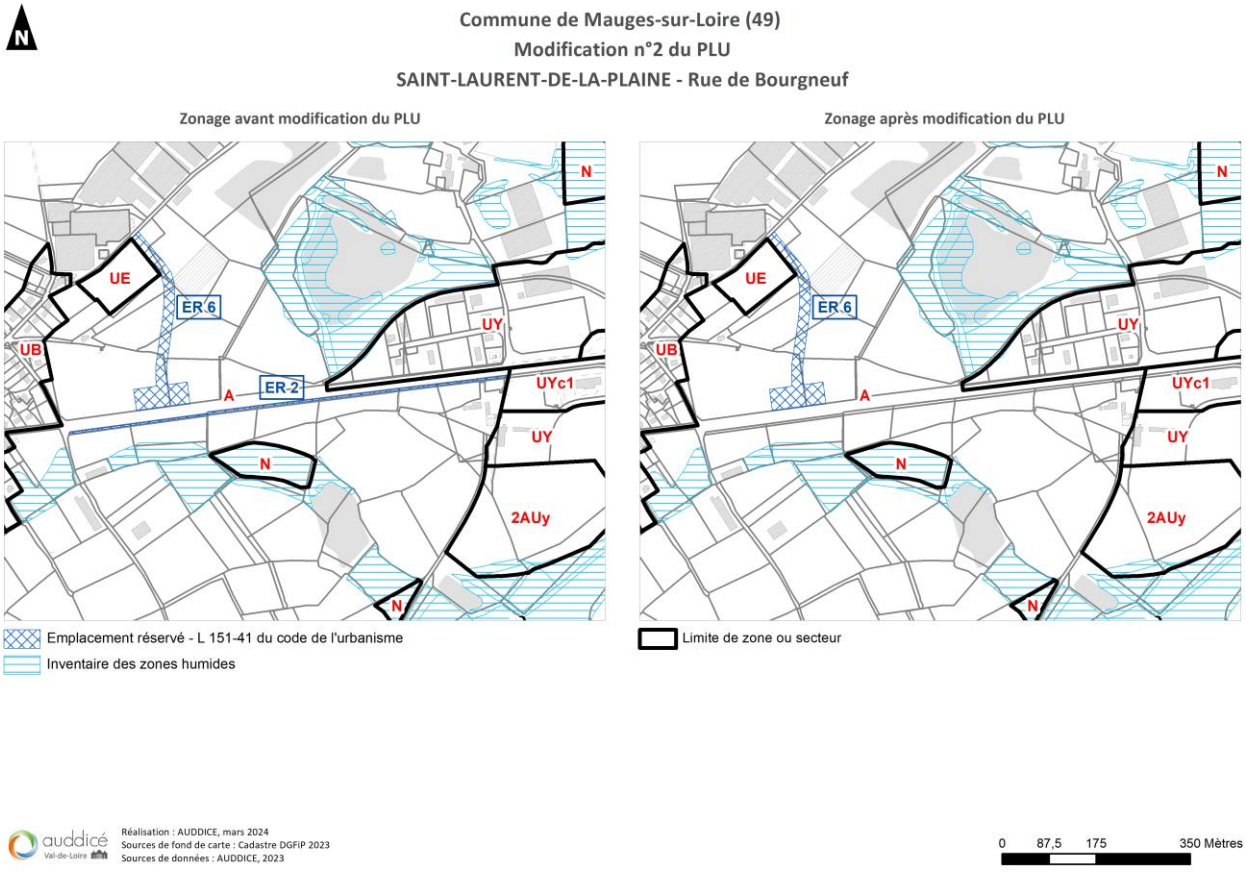
Compatibilité avec le PADD

L'objet de l'emplacement réservé n'étant plus un projet de la commune bénéficiaire, il n'y a plus d'opportunité à entraver la réalisation d'autres projets sur cette emprise, le règlement graphique est donc modifié en conséquence. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

ER n°2 - SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE

Sur le territoire de la commune de SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, l'ER 2 est relatif à un cheminement doux au bénéfice de la commune est supprimé parce que le projet a été réalisé.

Modification



Compatibilité avec le PADD

L'emplacement réservé étant réalisé, il n'a plus de portée règlementaire, le règlement graphique est donc modifié en conséquence. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

B) Les créations d'emplacements réservés

ER n°40 et 41- LE MARILLAIS

Sur le territoire de LE MARILLAIS, en zone UB zone urbaine à dominante d'habitat ayant vocation à être densifié, l'orientation d'aménagement rue d'Anjou est créée pour permettre une densification réfléchie du secteur. Dans ce sens et afin de permettre la densification des parcelles sur l'emprise Sud-Ouest de l'orientation d'aménagement deux emplacements réservés sont créés pour la réalisation d'aménagements de voirie au bénéfice de la commune.
L'emplacement réservé au Sud n°40 présente une largeur de 8 mètres pour permettre la réalisation d'une voie à double sens accompagnée d'un aménagement pour les modes de déplacement doux. L'emplacement réservé au Nord n°41 présente une largeur d'environ 6 mètres correspondant à la largeur de la parcelle cadastrale et permettant une insertion d'une voie dans le respect des unités foncières adjacentes.

Modification

Compatibilité avec le PADD

La présente modification participe à la réalisation du projet de l'orientation d'aménagement rue d'Anjou. Elle permet une intensification du tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

Elle est donc compatible avec le PADD.

ER n°46 et 47 - LE MARILLAIS

Sur le territoire de LE MARILLAIS, en zone UB zone urbaine à dominante d'habitat ayant vocation à être densifié, l'orientation d'aménagement Chemin de la Boire du Seil est créée pour permettre une densification réfléchie du secteur. Dans ce sens et afin de permettre la densification des parcelles deux emplacements réservés sont créés pour l'aménagement de deux accès.
L'emplacement réservé au Sud-Ouest n°46 présente une largeur de 6 mètres pour permettre la réalisation d'une voie à double sens. L'emplacement réservé Sud n°47 présente une largeur d'environ 4 mètres pour permettre la création d'une autre voie qui sera accompagnée d'un aménagement piéton dans le respect des emprises bâties existantes de part et d'autre.

Modification

Compatibilité avec le PADD

La présente modification participe à la réalisation du projet de l'orientation d'aménagement. Elle permet une intensification du tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.
L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que

« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

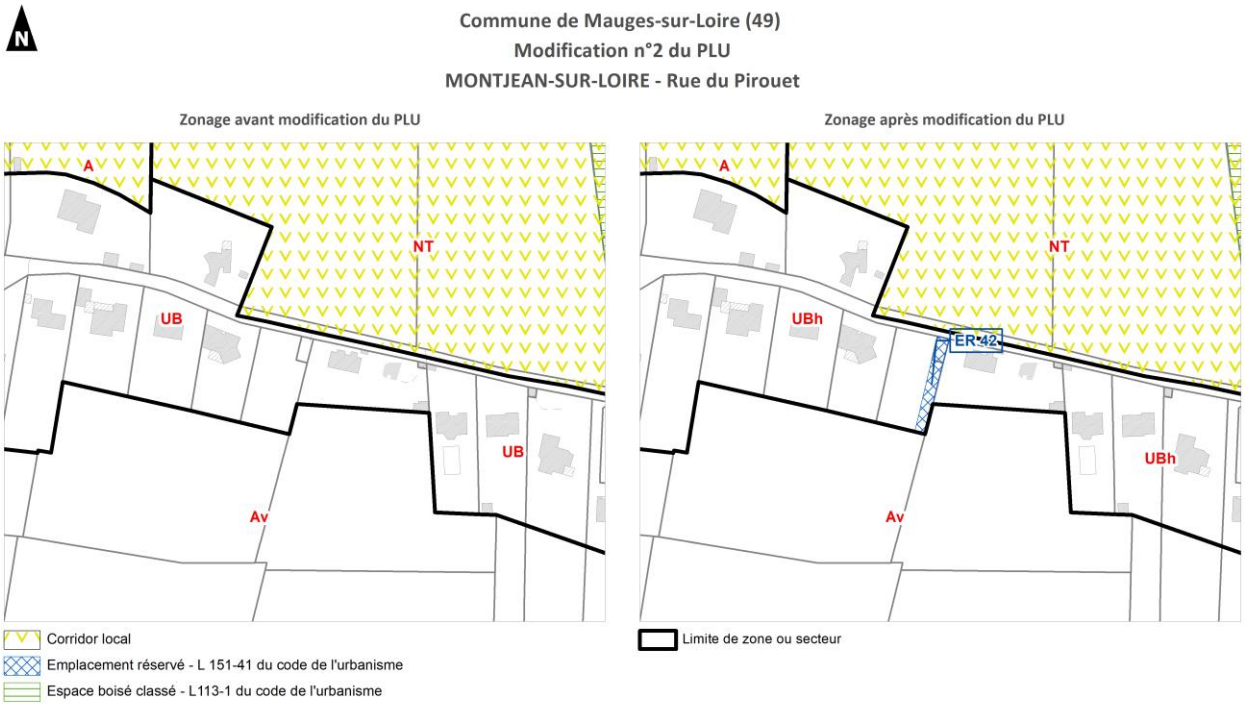
- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

Elle est donc compatible avec le PADD.

■ ER n°42 - MONTJEAN SUR LOIRE

Sur le territoire de MONTJEAN SUR LOIRE, un emplacement réservé est créé pour permettre la liaison piétonne entre le stade et le parc de la Garenne n°42. Il s'agit de deux équipements publics importants pour les loisirs de la population. La création d'une liaison douce entre eux permettra de compléter le réseau d'itinérance entre les différents quartiers du centre-bourg de Montjean-sur-Loire.

■ Modification



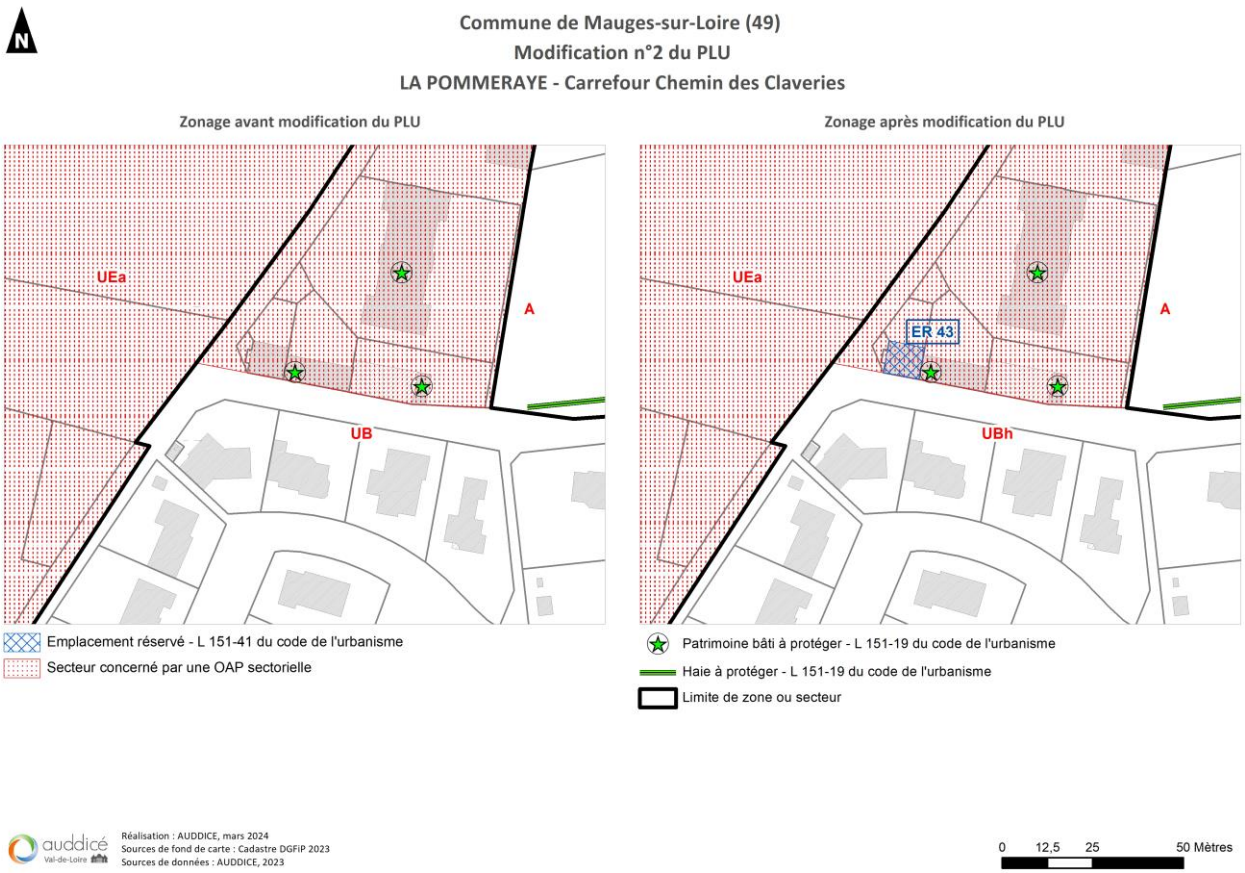
Compatibilité avec le PADD

La création de cet emplacement réservé permet de faciliter les modes de déplacement doux dans le maillage du territoire. Le PADD, **objectif V Inscrire le projet PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants** énonce paragraphe 2 Les transports et les déplacements, au niveau de l'ensemble du territoire communal qu'il faut *« Limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

ER n°43 – LA POMMERAYE

Sur le territoire de LA POMMERAYE un emplacement réservé n°43 est créé pour permettre un aménagement sécurisé du carrefour au débouché du chemin des Claveries, futur axe routier important dans le cadre de la création de la ZAC des Claveries.

Modification



Compatibilité avec le PADD

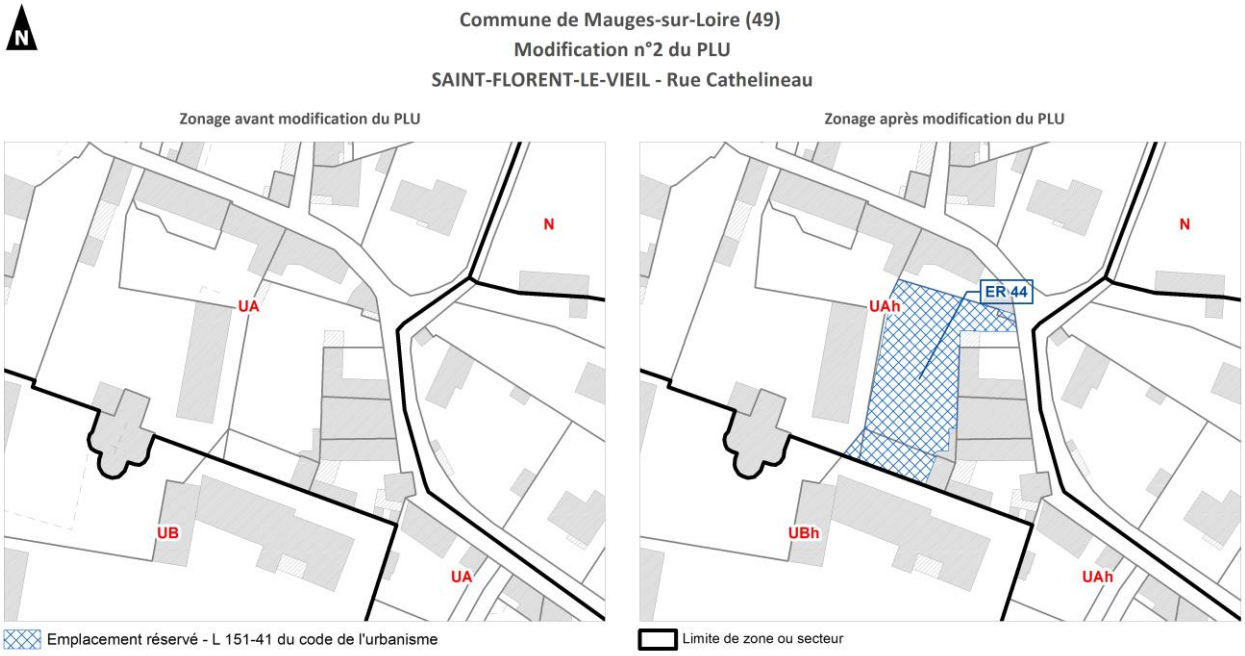
Cette modification participe à l'amélioration du réseau viaire en permettant une mise en sécurité de ce carrefour dont la fréquentation va augmenter avec le développement de la ZAC des Claveries. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

ER n°44 - SAINT-FLORENT-LE-VIEIL,

Sur le territoire de la commune de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, l'aménagement de la place Saint-Charles a été défini dans le cadre de l'étude urbaine et aura pour objectif de renforcer l'offre de stationnement dans le secteur pour libérer le quai de la Loire, tout en créant un clos végétalisé autour de la chapelle.

Afin de permettre la création de cet aménagement de l'espace public autour de la chapelle Saint-Charles, l'emplacement réservé n°44 est identifié pour accueillir du stationnement et une voirie de sortie vers la rue Cathelineau.

Modification



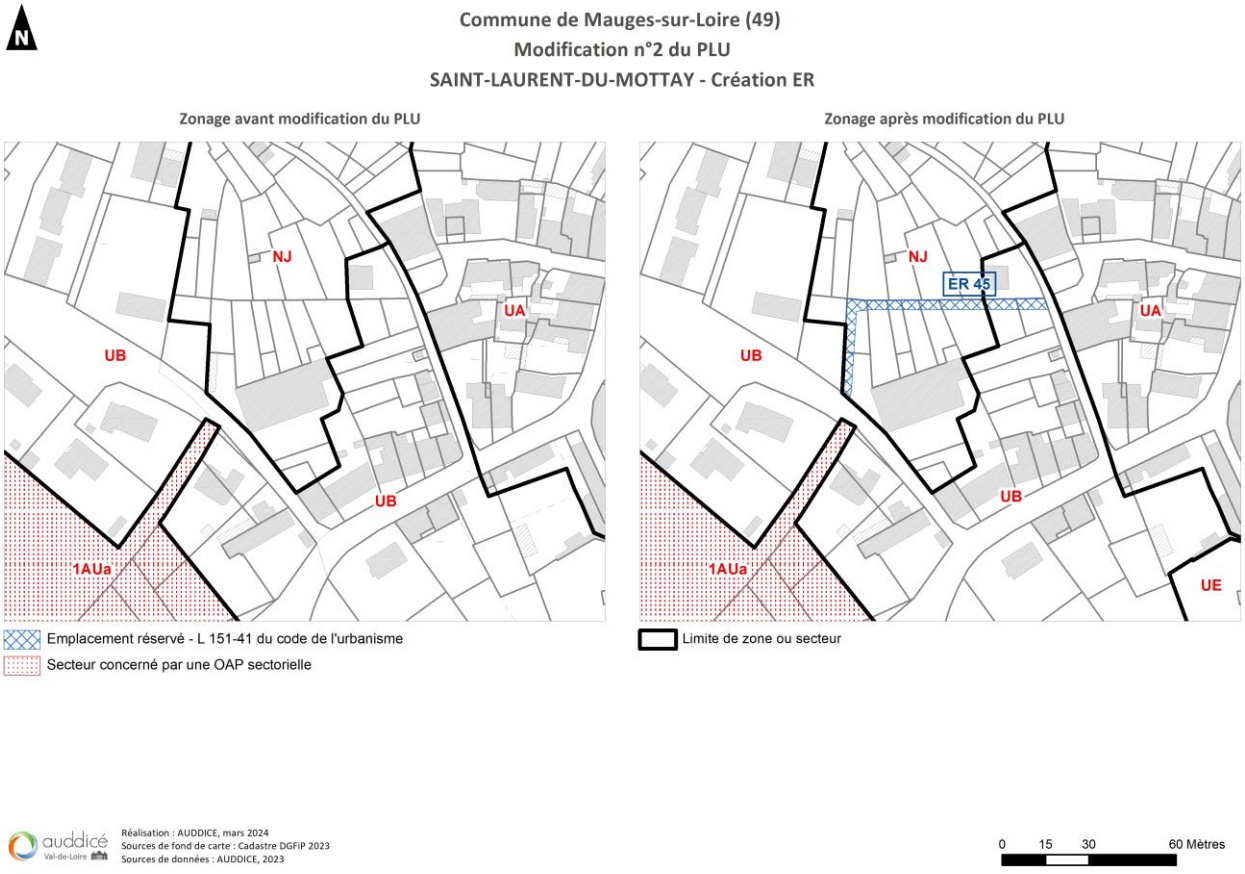
Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet d'adapter l'offre de stationnement à ce secteur touristique situé en centre-bourg, à proximité des pôles d'attractivité touristique de la commune. Le PADD, **objectif V. Inscrire le projet PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants, 2 Les transports et les déplacements, Au niveau de l'ensemble du territoire communal** énonce qu'il faut « *Limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux* ».
Cette modification, facilitant le stationnement des véhicules permet d'encourager les administrés à utiliser des modes de déplacement doux pour accéder aux commerces et aux différents pôles touristiques à proximité immédiate de cet espace. Elle facilite notamment l'accès aux voies douces le long de la Loire.
Cette modification est donc compatible avec le PADD.

ER n°45 - SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY

Sur le territoire de la commune de SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY, l'ER n°45 est créé sur la bordure Ouest des parcelles pour permettre la création d'une liaison douce entre La Voyette située au Nord et le chemin d'accès au secteur des Salles au Sud. La partie nord de l'emplacement réservé permettra de régulariser une situation existante par l'acquisition des parties de parcelles privées traversées par La Voyette. La partie descendant vers le sud permettra d'assurer une liaison vers le futur quartier des Salles, objet d'une OAP.

Modification



Compatibilité avec le PADD

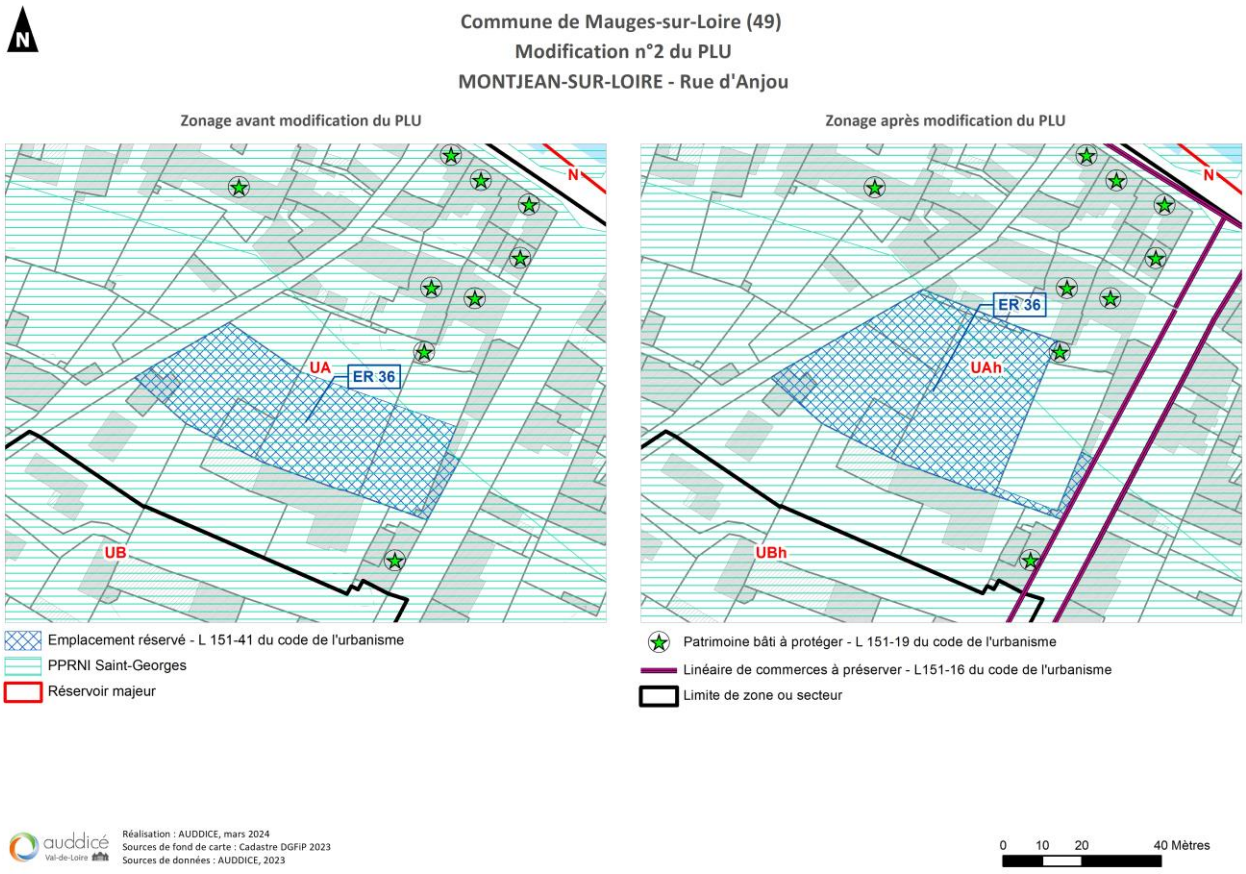
La création de cet emplacement réservé permet de faciliter les modes de déplacement doux dans le maillage du territoire. Le PADD, **objectif V Inscrire le projet PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants** énonce paragraphe 2 Les transports et les déplacements, au niveau de l'ensemble du territoire communal qu'il faut *« Limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

C) Les modifications d'emplacements réservés

ER n°36 - MONTJEAN-SUR-LOIRE

Sur le territoire de MONTJEAN-SUR-LOIRE figure l'ER n°36 relatif à un projet de stationnement au bénéfice de la commune d'une superficie de 1869,5 m² (superficie issue d'un calcul graphique ne pouvant en aucun cas avoir la précision et l'usage d'un bornage).
Le projet de la commune a évolué, l'emprise initiale de l'emplacement réservé est trop importante n'étant pas adaptée à la réalisation du projet. L'objectif de la commune est d'avoir un espace de stationnement accessible pour les voitures depuis la rue des Repielleries et pour les piétons depuis la rue d'Anjou (par la maison existante en front de rue). Les emprises consacrées au stationnement n'obèrent pas les possibilités d'urbanisation du secteur, étant situé dans la bande de précaution du PPRi et ne pouvant en conséquence pas accueillir de nouveaux logements.
La superficie de l'emplacement réservé modifié diminuée de 1 161 m² environ.

Modification



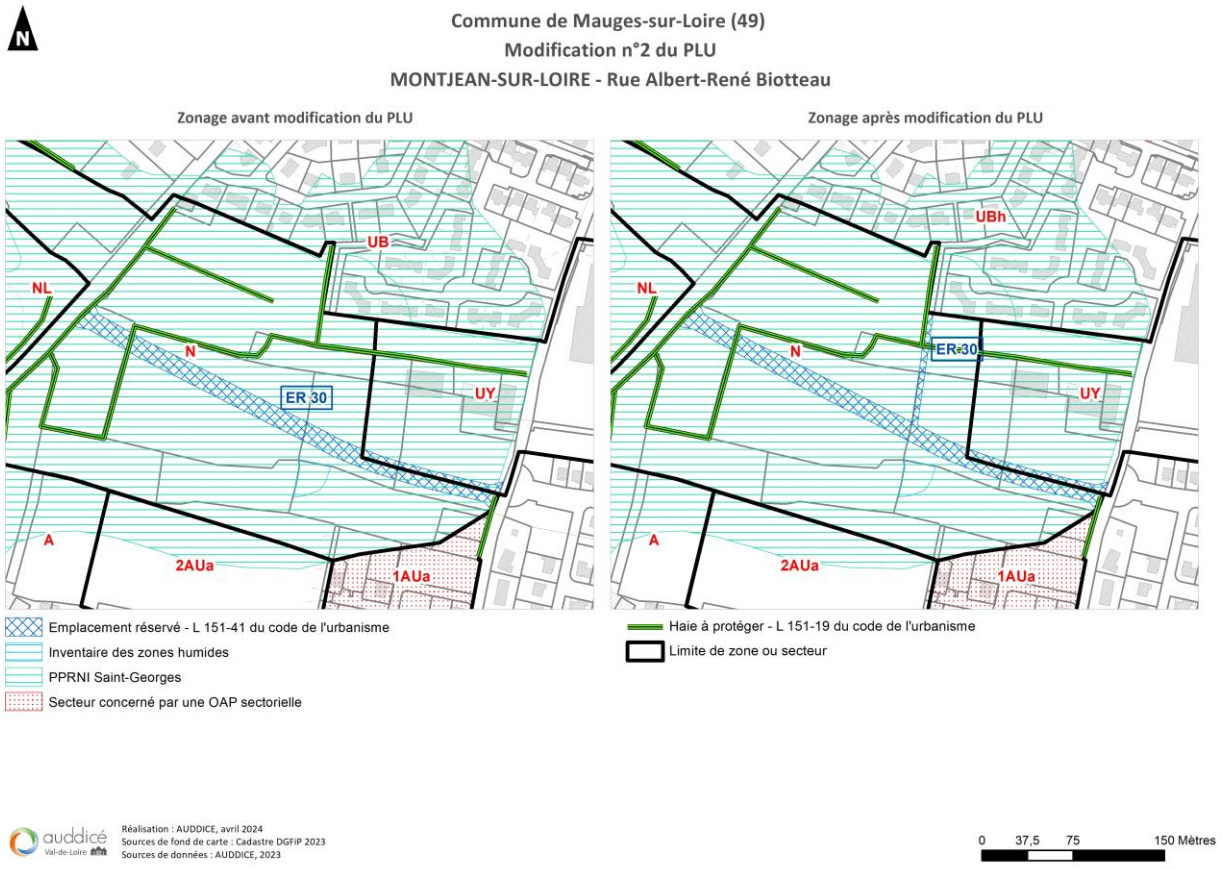
Compatibilité avec le PADD

L'objet de l'emplacement réservé étant modifié, il n'y a plus d'opportunité à entraver la réalisation d'autres projets sur l'emprise désormais non utile, le règlement graphique est donc modifié en conséquence. **Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.**

ER n°30- MONTJEAN-SUR-LOIRE

Sur le territoire de MONTJEAN-SUR-LOIRE figure l'ER n°30 relatif à un projet de voirie et de cheminement doux au bénéfice de la commune sur l'ace Est/Ouest. Il est situé au carrefour de plusieurs zones d'habitation pavillonnaires bénéficiant d'amorces de voies en direction de l'ER permettant d'être reliées entre elles pour raccourcir les modes de déplacement et favoriser les modes de déplacement doux. Afin de permettre la desserte de la zone UBh dans le cadre de la présente procédure de modification (zone UB au PLU actuel) au Nord, l'ER est modifié pour être prolongé en transversalité sur l'axe Nord/Sud sur une largeur de 5 mètres.

Modification



Compatibilité avec le PADD

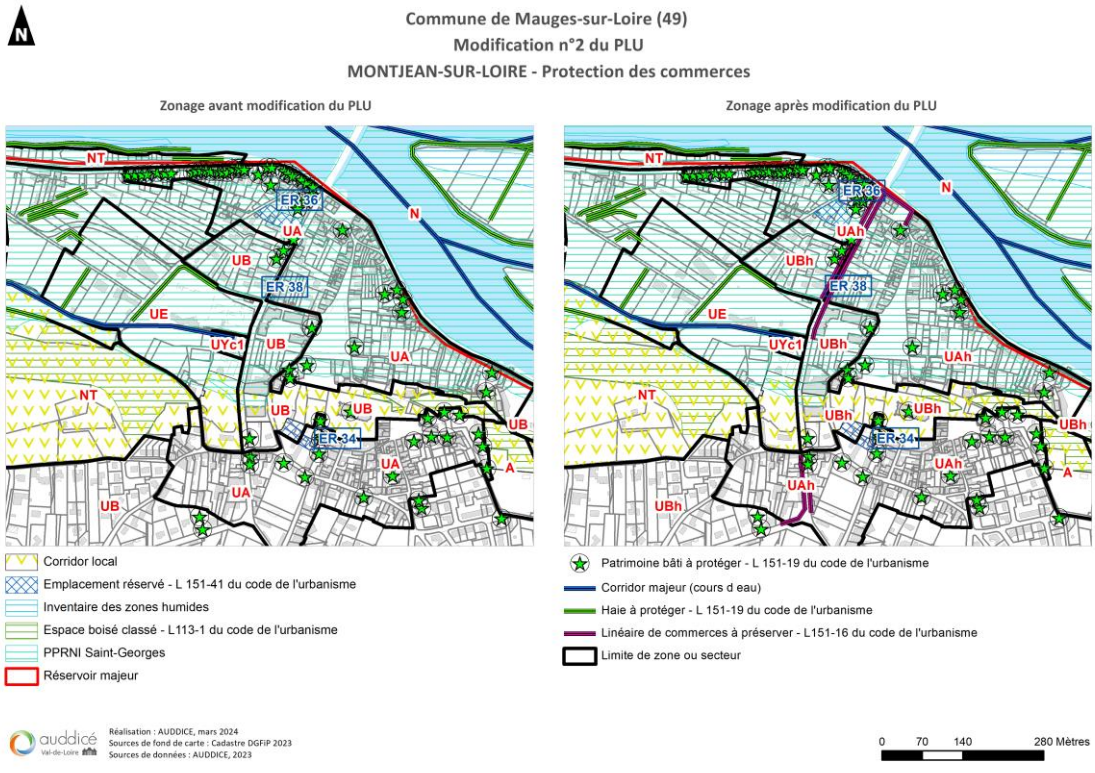
Cette modification favorise la mobilité et raccourci les déplacements au droit du bourg de MONTJEAN-SUR-LOIRE. Le PADD, **objectif V Inscrire le projet PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants** énonce paragraphe 2 Les transports et les déplacements, au niveau de l'ensemble du territoire communal qu'il faut *« Limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.13 MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL modification du périmètre et instauration de linéaire de protection des commerces en centre-bourg

Contexte

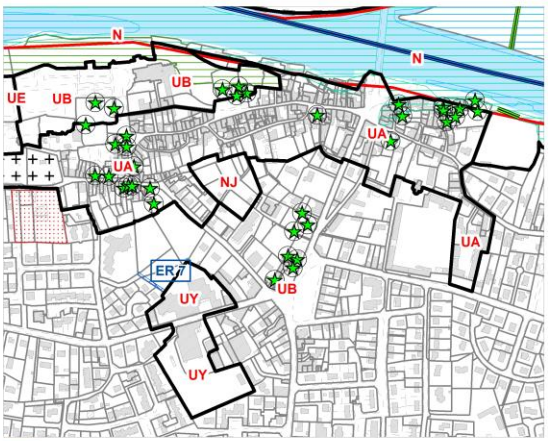
L'article L151-16 du code de l'urbanisme dispose que « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.* »
En ce sens, des linéaires de protection des commerces et périmètre d'implantation des commerces ont été repérés dans le centre-bourg de la commune déléguée de la POMMERAYE.
Afin de renforcer la protection des commerces au sein des communes des centres-bourgs, un linéaire de protection des commerces est également créé pour les communes déléguées de MONTJEAN-SUR-LOIRE et SAINT-FLORENT-LE-VIEIL. En outre, le périmètre d'implantation des commerces de LA POMMERAYE est agrandi pour s'adapter à la réalité commerciale du centre-bourg.

Modification

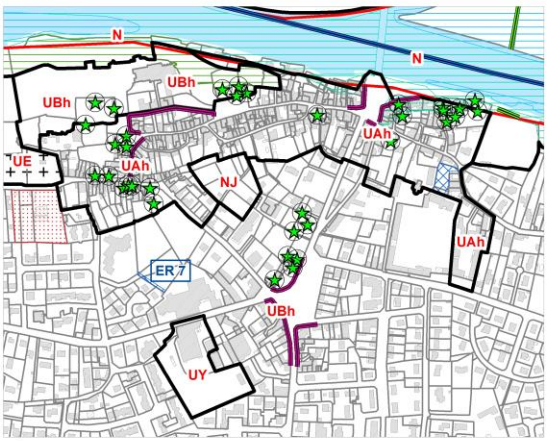


Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - Protection des commerces

Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU



Emplacement réservé - L 151-41 du code de l'urbanisme
Inventaire des zones humides
Espace boisé classé - L113-1 du code de l'urbanisme
PPRNI Saint-Georges
Réservoir majeur
Secteur concerné par une OAP sectorielle

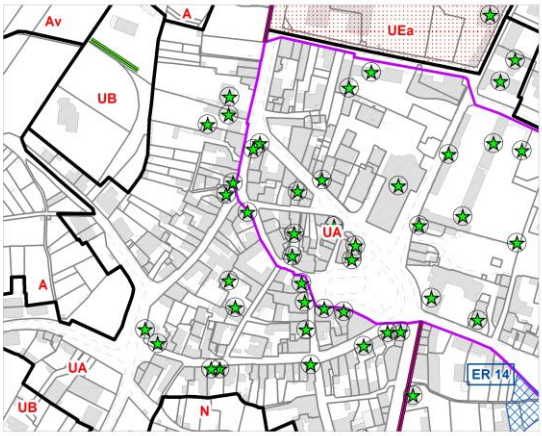
Patrimoine bâti à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Corridor majeur (cours d eau)
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Linéaire de commerces à préserver - L151-16 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, mars 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

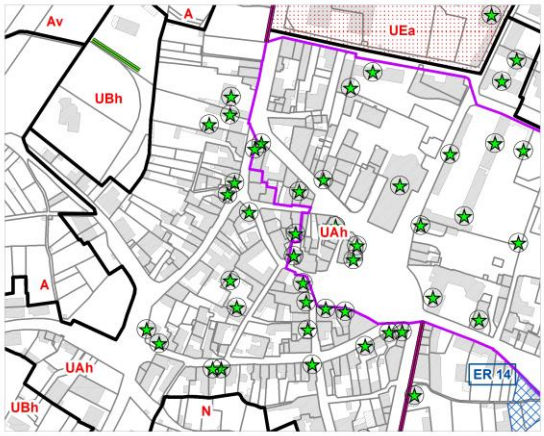
0 65 130 260 Mètres

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
LA POMMERAYE - Protection des commerces

Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU



Emplacement réservé - L 151-41 du code de l'urbanisme
Secteur concerné par une OAP sectorielle
Périmètre d'implantation des commerces - L151-16 du code de l'urbanisme

Patrimoine bâti à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Linéaire de commerces à préserver - L151-16 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, mars 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 30 60 120 Mètres

Compatibilité avec le PADD

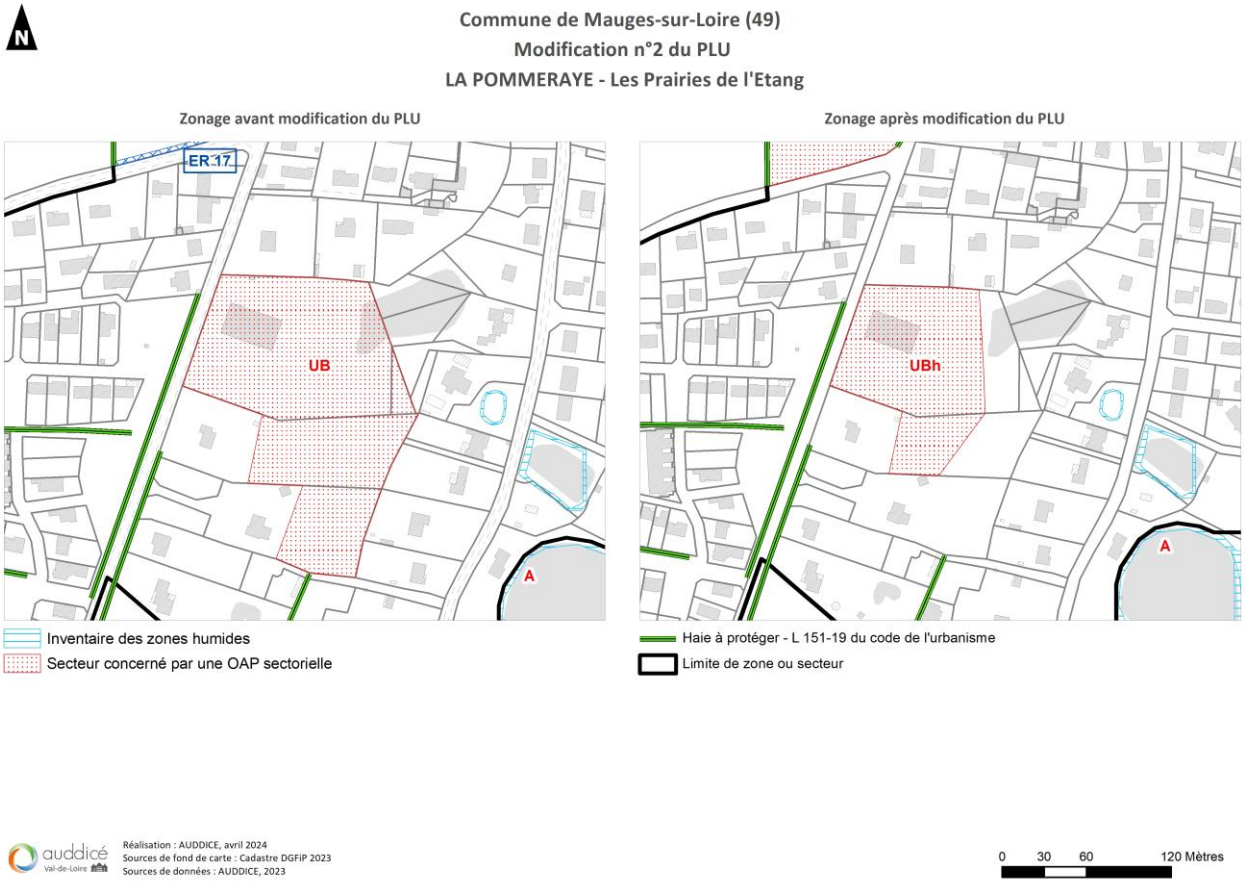
La présente modification à pour objet de renforcer la présence du tissu commercial au sein des centre-bourg en identifiant les linéaires commerciaux existant qui seront préservés dans les dispositions du règlement écrit également modifiées. Le PADD, **orientation III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique**, 1 Le développement économique, a) Des principes généraux énonce qu'il faut « *Privilégier l'implantation des activités de services au sein des centre-bourgs, plutôt que dans les zones d'activités.* » […] b) Des dispositions spécifiques, concernant l'équipement commercial *« Favoriser le maintien et permettre le développement du potentiel de commerces de proximité dans l'ensemble des bourgs, au minimum à hauteur de l'existant en favorisant les facteurs de commercialité (accès, stationnement, visibilité, …) et dans une moindre mesure sur le site de Bellenoue*. » **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.14 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ancienne entreprise Jolival

Contexte

Une partie importante du secteur d'orientation d'aménagement est classée en zone humide, le périmètre est donc réduit pour sortir ce périmètre de qualité dont la vocation est d'être protégé et non construit.

Modification



Compatibilité avec le PADD

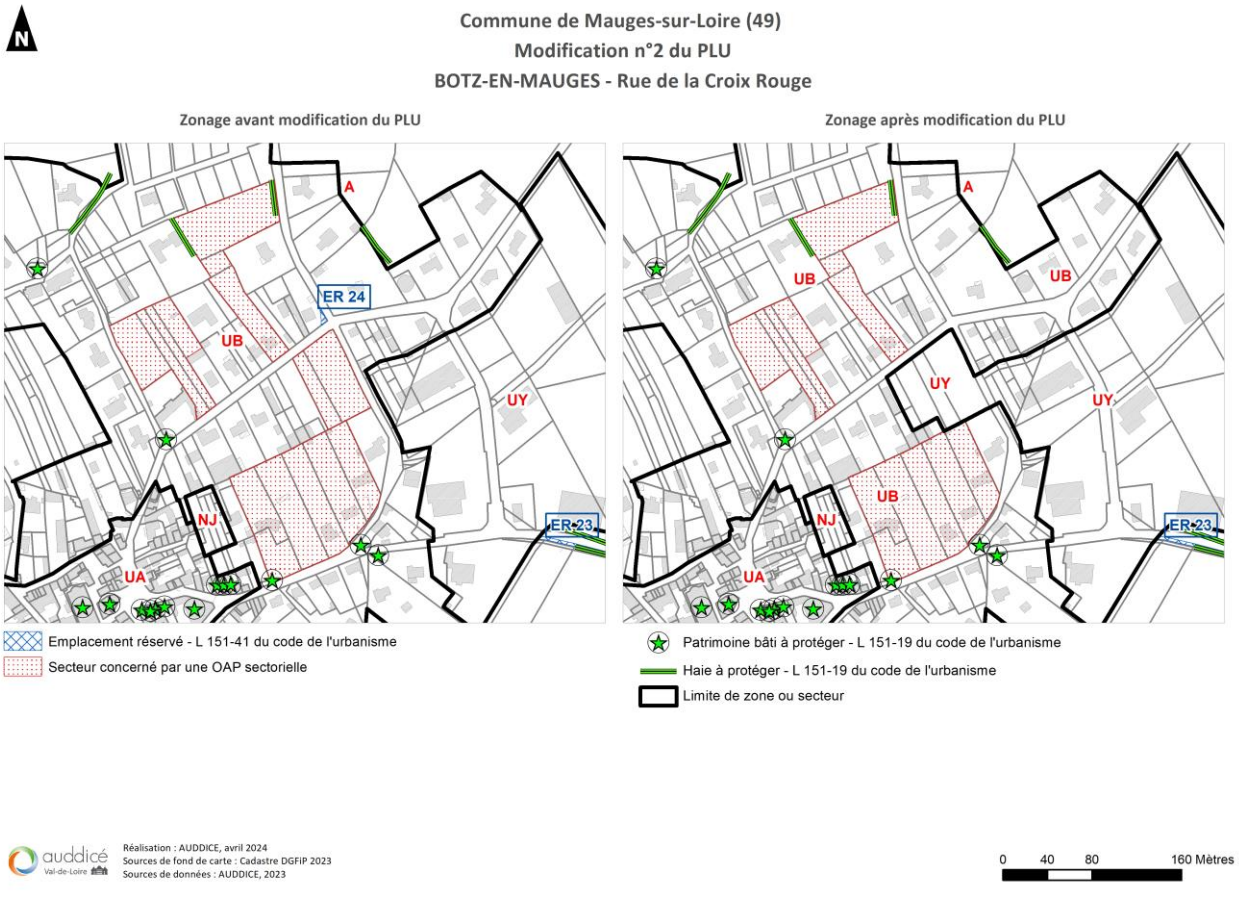
Cette modification permet d'assurer la préservation d'espaces naturels de qualité. Le PADD dans sont **objectif IV Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental, sources d'identité paragraphe 3 La préservation des richesses environnementales** énonce qu'il faut « *Protéger la nature « ordinaire », notamment en milieu urbain (zones humides, haies, arbres isolés, sites naturels abritant des chiroptères ou d'autres espèces protégées)* ». **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.2.15 BOTZ-EN-MAUGES Modification de l'orientation d'aménagement Croix Rouge

Contexte

Il s'agit d'une orientation d'aménagement multisite ayant vocation à accueillir du logement. Or, l'emprise au droit de la Rue de la Croix Rouge se situe à proximité d'une entreprise dont l'activité, compatible avec l'habitat, doit se développer. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et le zonage sont modifiés pour permettre cette extension. En outre, la présente procédure prévoit la réalisation d'orientations d'aménagement en renouvellement urbain permettant d'encourager la densification pour satisfaire aux besoins en habitation projeté dans le PADD.

Modification



Compatibilité avec le PADD

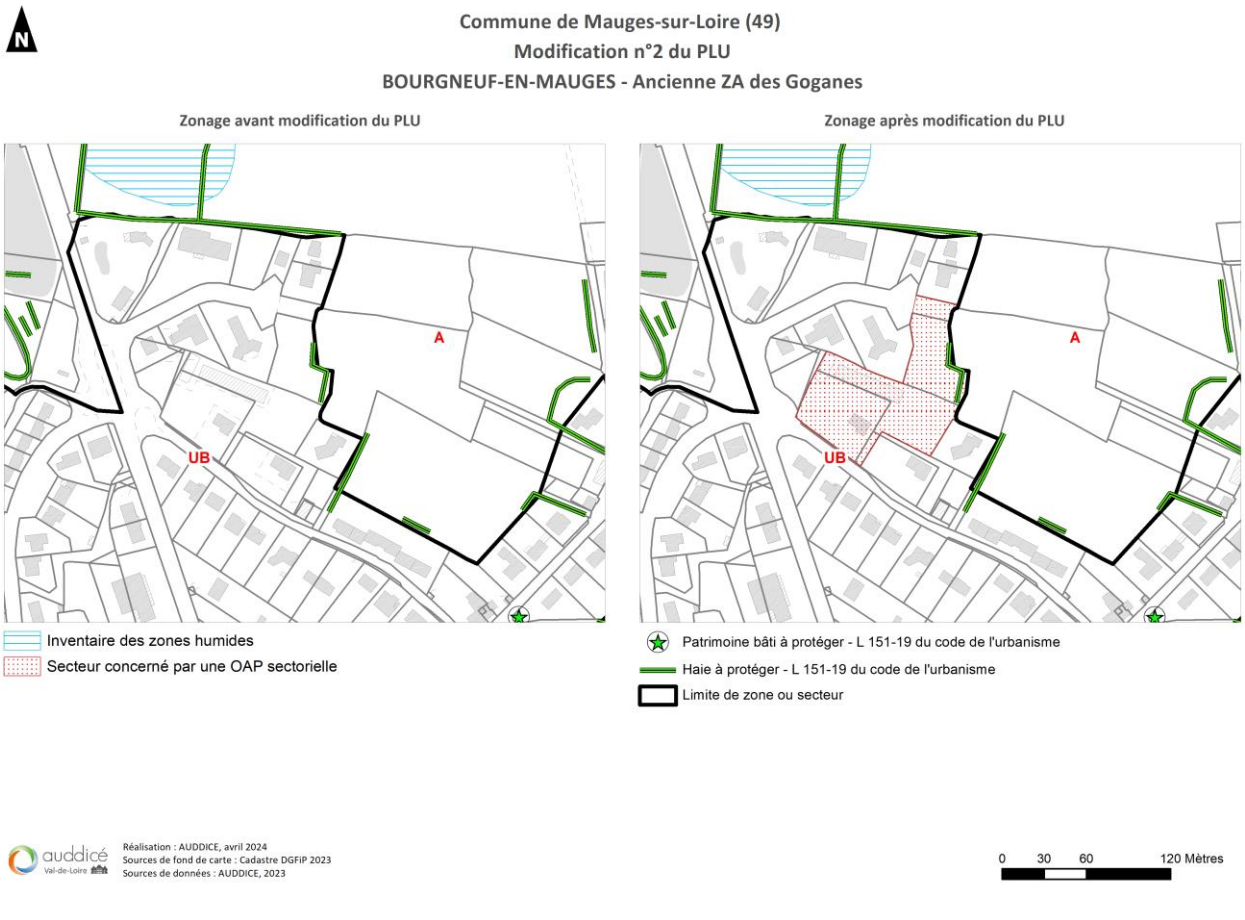
La modification du périmètre entraîne une baisse du nombre de logements minimum projetés de 3 logements sur 26 logements initialement représentant environ 11% du nombre de logements minimum prévus initialement. Cette modification n'est pas substantielle, la projection de création de logements est un minimum et non un maximum. Sur le périmètre modifié, 26 logements peuvent être implantés comme prévu initialement. En outre, 9 nouveaux secteurs d'orientation d'aménagement en renouvellement urbain sont également prévus permettant de renforcer la densification du tissu urbain existant et de favoriser la création de plus de 3 logements supplémentaires. Le PADD dans l'objectif **III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe b Dispositions spécifiques** *« Concernant l'industrie et l'artisanat : Maintenir et développer les activités existantes, en offrant des conditions favorables pour les éventuelles extensions. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.16 BOURGNEUF-EN-MAUGES Création de l'orientation d'aménagement Les Goganes

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Nord du bourg de Bourgneuf-en-Mauges, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU.

Modification



■ Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

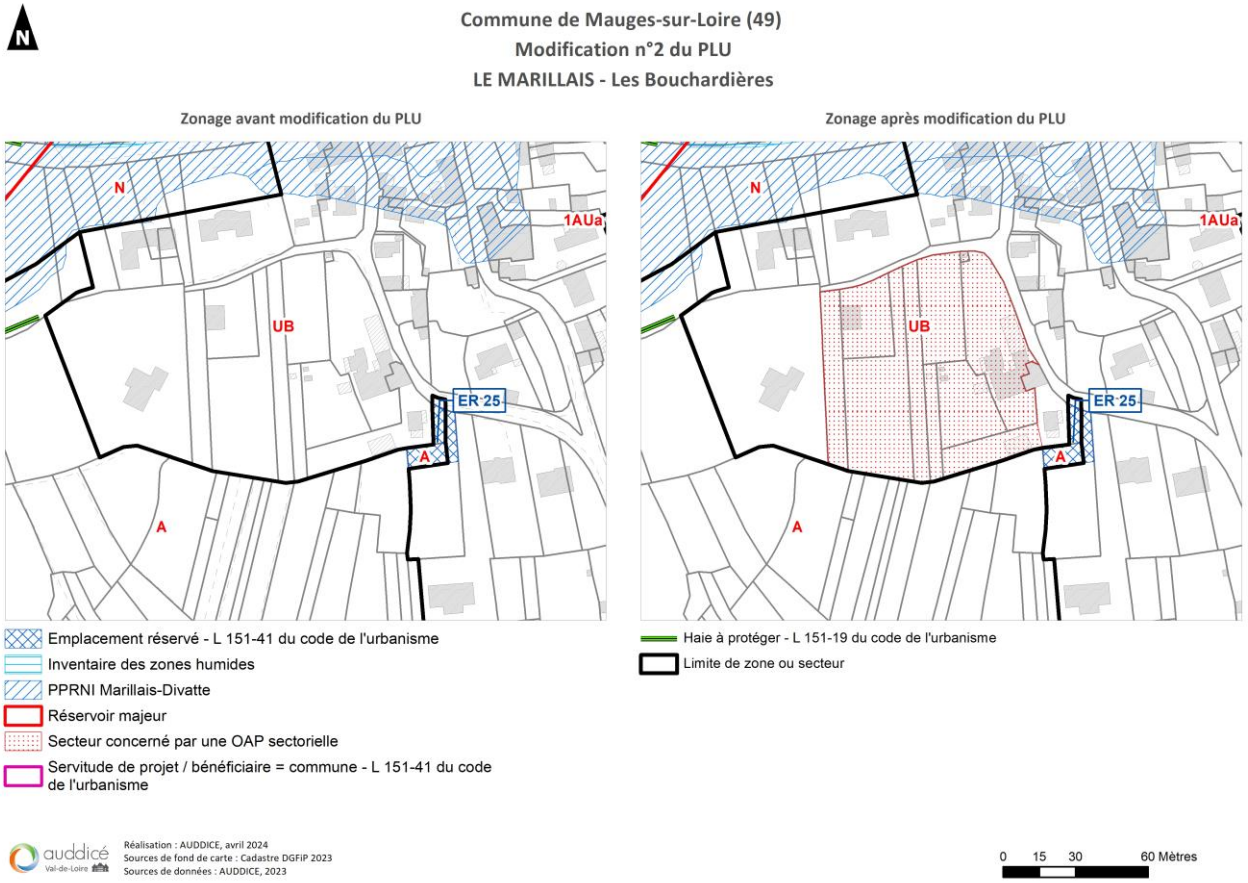
La densité minimale attendue sur la commune est de 14 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.17 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement Les Bouchardières

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Nord Est du bourg de Le Marillais, dans le tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Une partie de l'emprise accueille un hangar qui pourra faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain en faveur de l'habitat.

Modification



Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

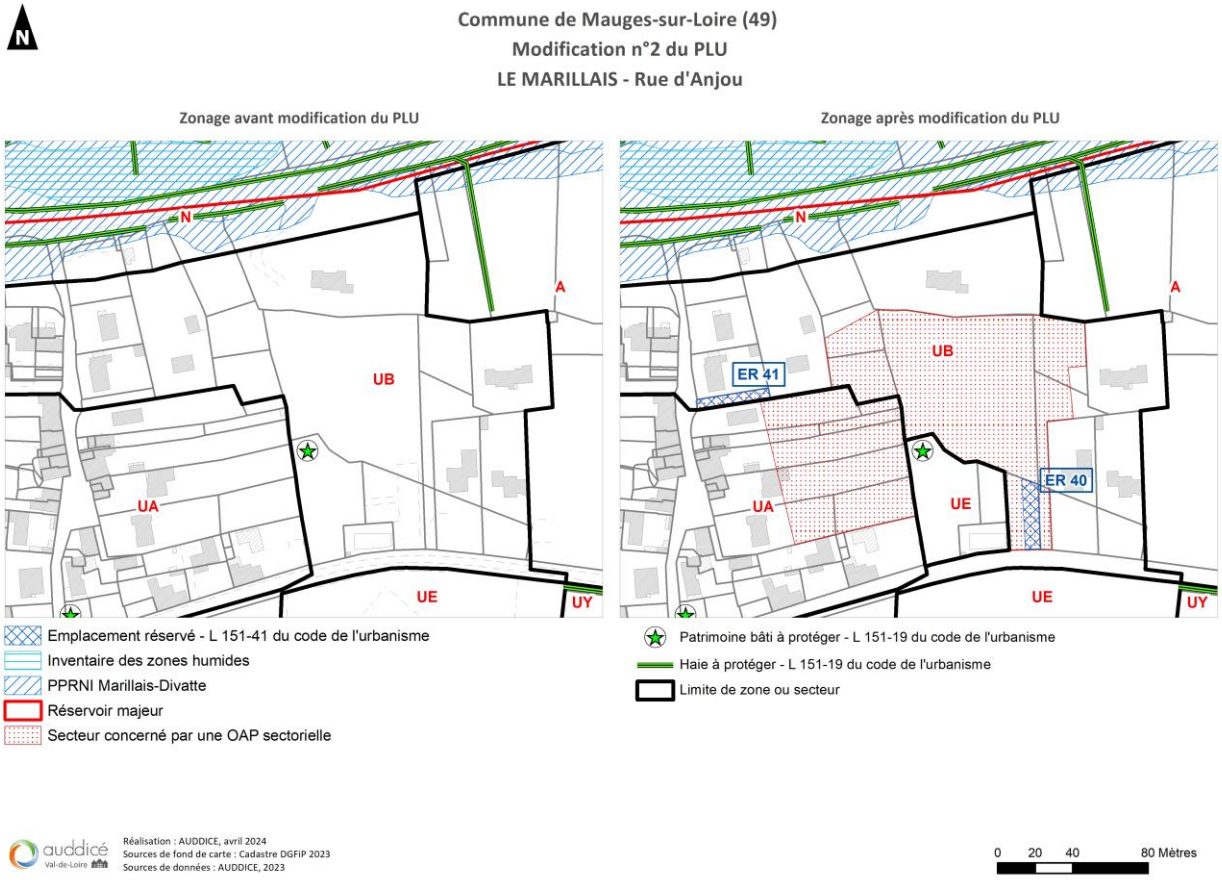
2.2.18 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement rue d'Anjou

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au à l'Ouest du bourg de Le Marillais, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Elle permet d'envisager une opération d'ampleur à l'échelle du bourg du Marillais par :

- La transformation de l'actuel terrain d'entraînement de football en espace à vocation d'habitat (à l'est de l'emprise) ;
- Une densification organisée sur les fonds de jardins (à l'ouest de l'emprise) nécessitant une intervention d'ensemble car le parcellaire existante risquerait de provoquer des parcelles enclavées sans cela.

Modification



Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que

« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] » La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare.

Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.19 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement La Boire du Seil

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Nord du bourg de Le Marillais, dans le tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine et bordant la zone Naturelle du règlement graphique du PLU. Elle permet de conforter le linéaire bâti existant sur cette partie du bourg en surplomb du chemin de la Boire du Seil. Elle nécessite une réflexion globale sur les accès pour prendre en compte le caractère inondable du chemin de la Boire du Seil et la constitution d'accès cohérents à l'échelle de l'emprise, en optimisant les accès réalisés par l'EHPAD voisin.

Modification

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des*

vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

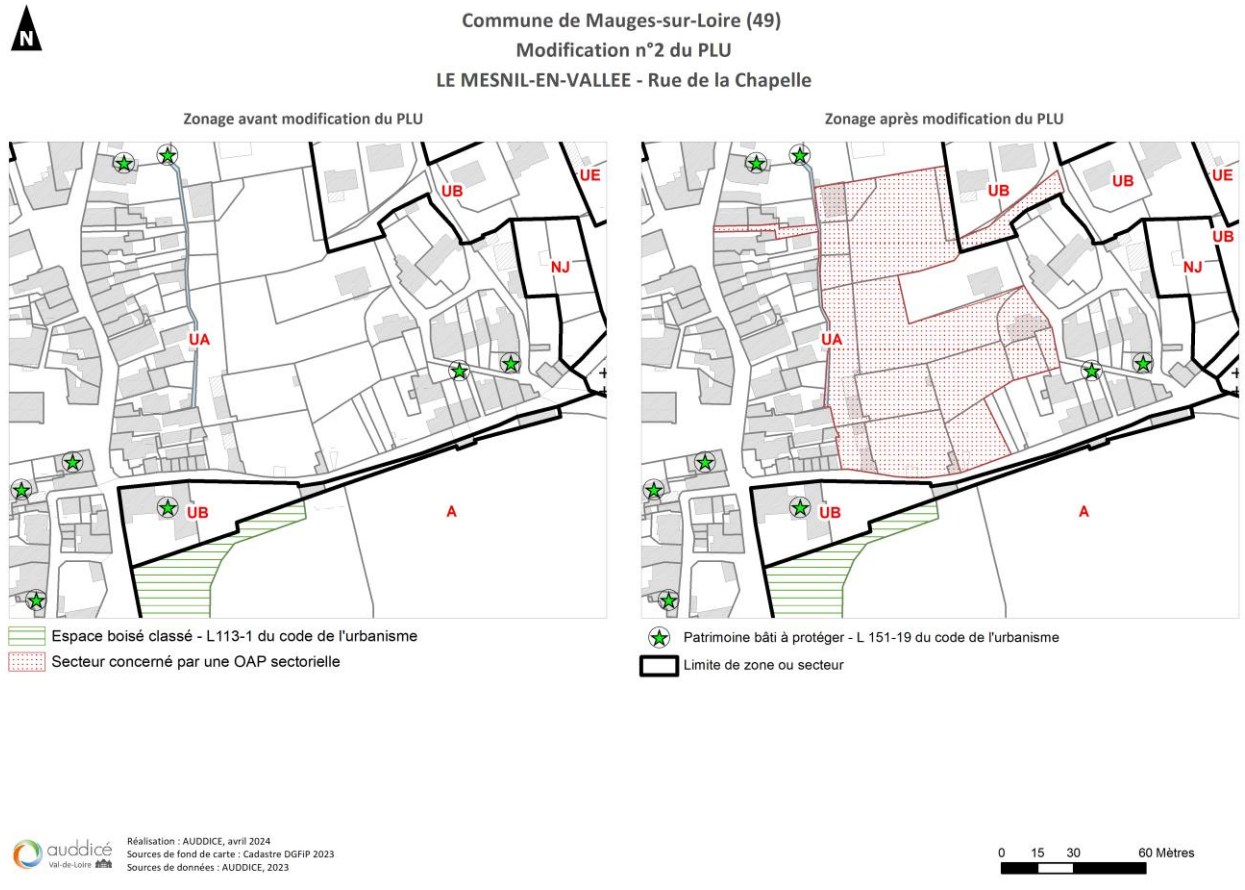
La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.20 LE MESNIL-EN-VALLEE Création de l'orientation d'aménagement rue de la Chapelle

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Sud Est du bourg de Le Mesnil-en-Vallée, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine dense du règlement graphique du PLU. L'étroitesse de la rue de la Chapelle et le virage qu'elle forme nécessitent une attention particulière sur les accès car c'est la voie qui donne accès à l'école et aux équipements en faveur des enfants.

Modification



Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

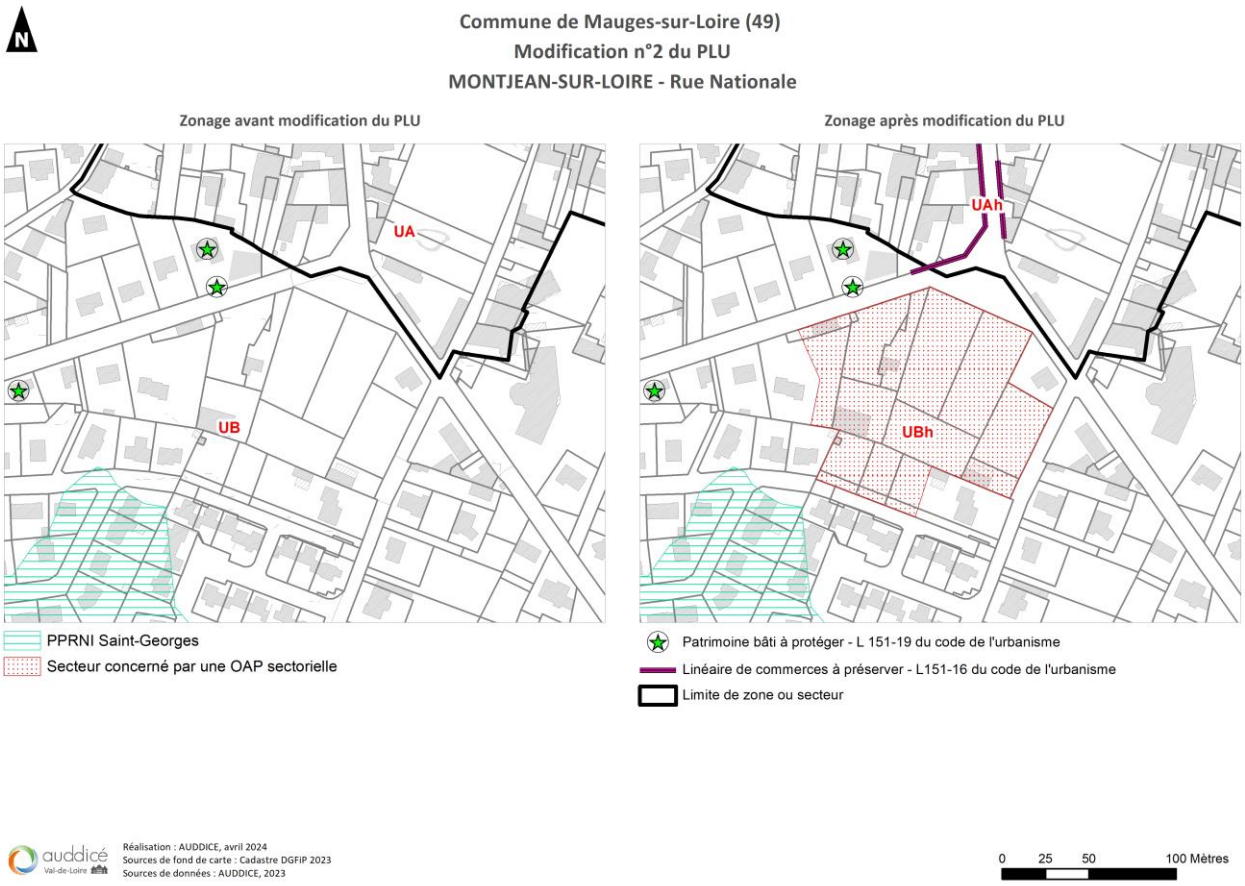
La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.21 MONTJEAN-SUR-LOIRE Création de l'orientation d'aménagement rue Nationale

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située en centre-bourg de Montjean-sur-Loire, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Cet emplacement stratégique a été identifié dans le cadre de l'étude urbaine et a fait l'objet de la définition d'un projet. L'objectif de la Commune est de conforter le caractère urbain de MONTJEAN-SUR-LOIRE au croisement entre ses deux principaux axes routiers : la rue Nationale et la rue d'Anjou. Cette emprise constitue l'un des derniers potentiels de densification de la commune déléguée, soumise aux risques d'inondations et d'effondrement minier sur une grande partie de son centre-bourg.

Modification



Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

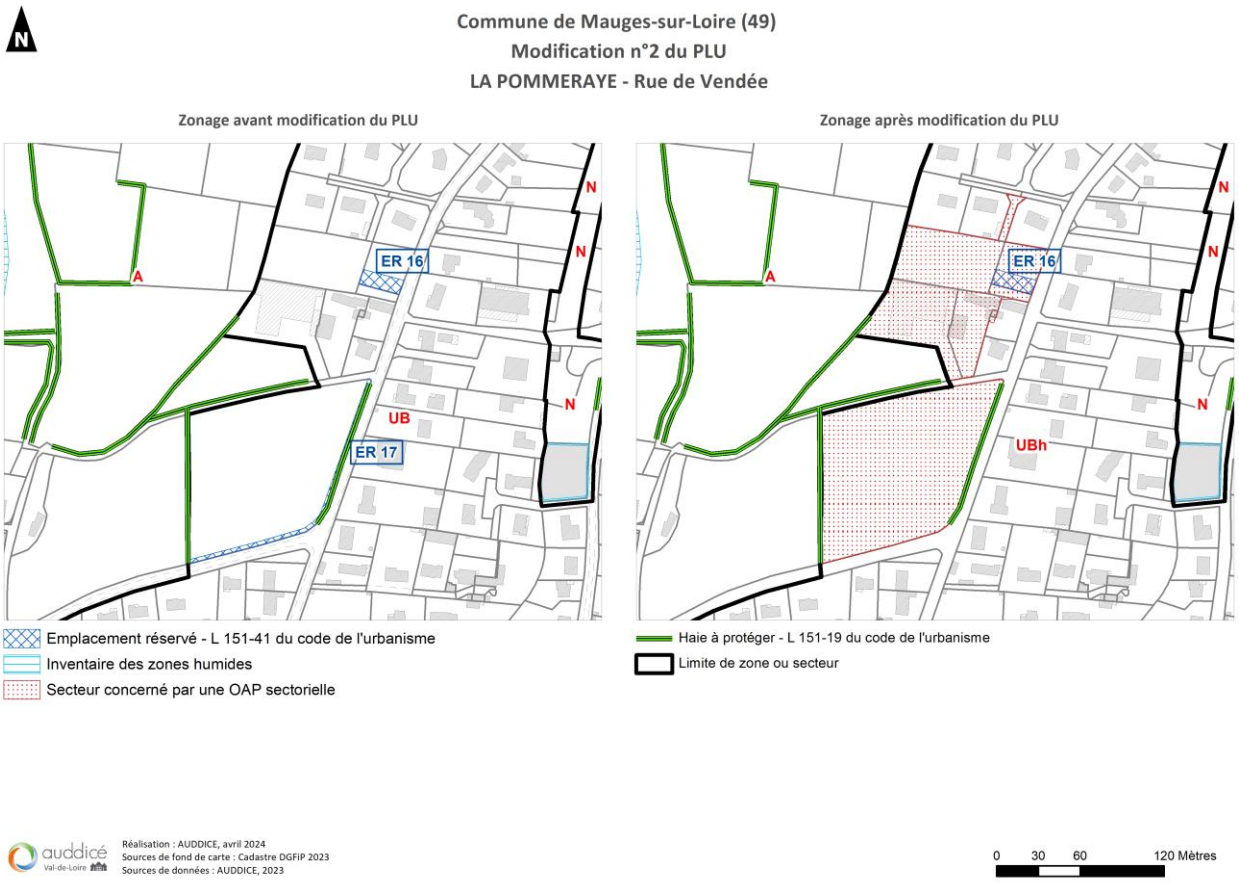
La densité minimale attendue sur la commune est de 20 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.22 LA POMMERAYE Création de l'orientation d'aménagement rue de Vendée

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Sud-Ouest du bourg de la Pommeraye, en frange immédiate du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Cette emprise importante est située à proximité immédiate de deux quartiers récents réalisés de part et d'autre de la rue de Vendée : Les Pierres Blanches et Les Prairies de l'Etang. Son urbanisation a vocation à être réfléchie dans un projet d'ensemble contribuant à la qualité du paysage urbain et à l'offre de logements de la commune.

Modification



Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 %*

s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 20 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.23 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement La Fresnaye

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement est au Nord du bourg de la Boutouchère à Saint-Florent-Le-Vieil, en dent creuse au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine, en frange de la zone Agricole du règlement graphique du PLU. Cette emprise constitue l'un des derniers potentiels de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de La Boutouchère. Sa localisation enclavée, avec des accès routiers limités, nécessite un aménagement réfléchi dans une logique d'ensemble.

Modification

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.2.24 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement rue de Bretagne

Contexte

Cette orientation d'aménagement est au cœur du bourg de Saint-Florent-Le-Vieil, au sein d'un tissu urbain composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Cette emprise est caractérisée par l'existence d'un bâtiment désaffecté en cœur de bourg et par sa localisation sur la place de la Février, espace public structurant de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL. La commune souhaite encadrer le potentiel d'évolution de cette emprise afin de conforter l'aspect urbain de cet espace.

Modification

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des*

vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

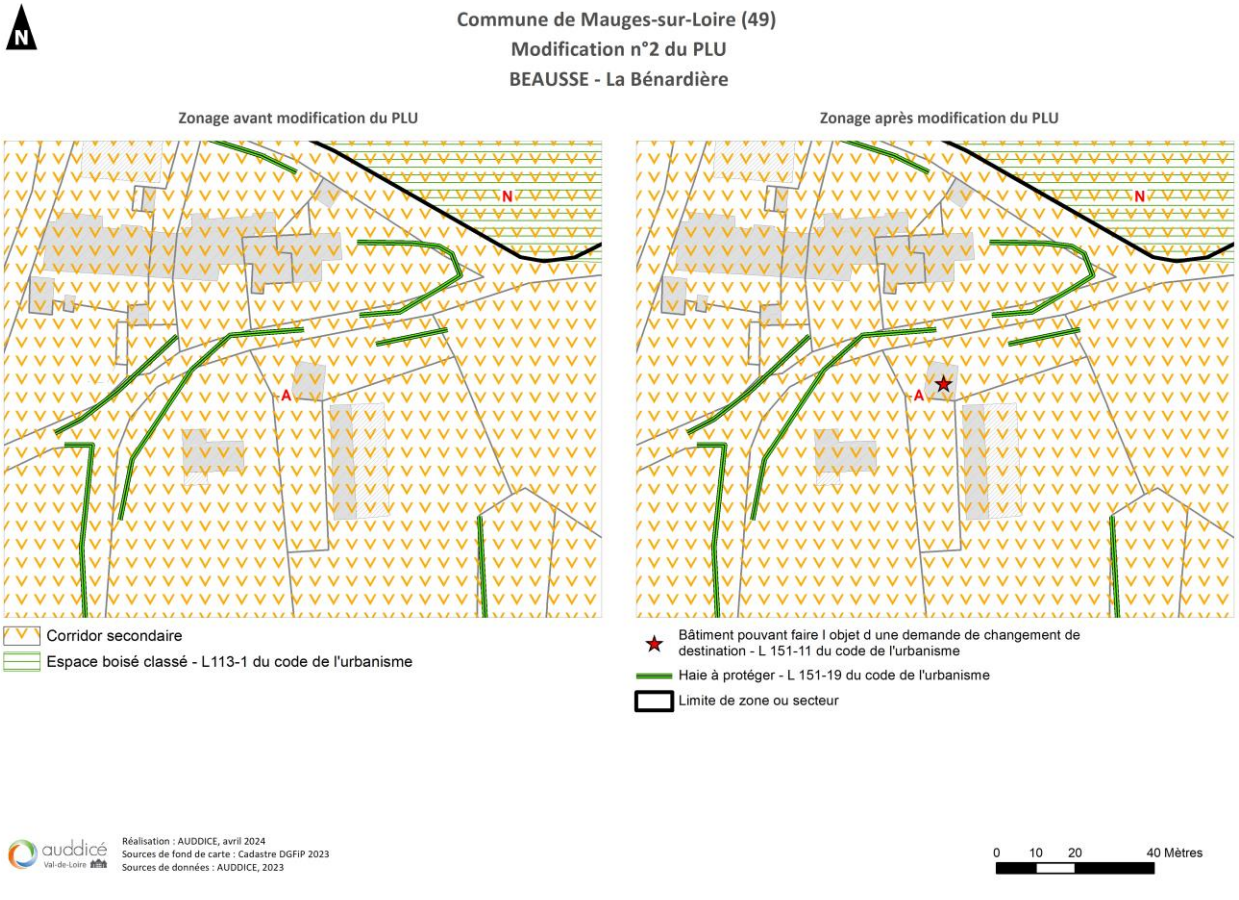
2.2.25 BEAUSSE, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY Modifications des dispositions du règlement écrit relatives aux changements de destination

Contexte

Dans le PLU actuel, des bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés dans le règlement graphique en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Chacun de ces bâtiments identifiés a fait l'objet d'une fiche.

9 bâtiments supplémentaires sont identifiés pour permettre le changement de destination de bâtiments qui ne sont plus affectés à l'activité agricole et répondant à l'ensemble des critères qui ont permis d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination lors de l'élaboration du PLU.

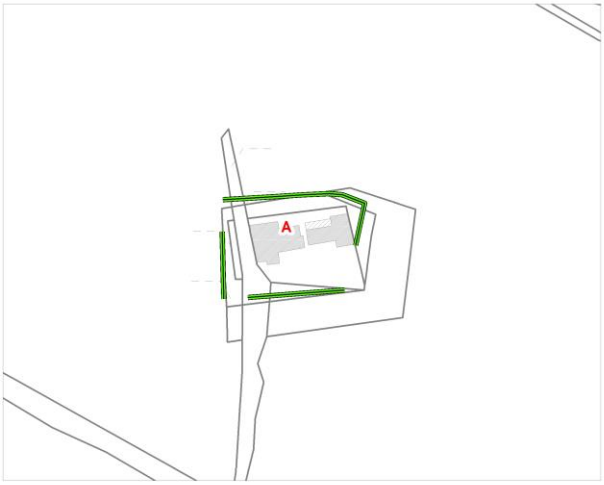
Modification



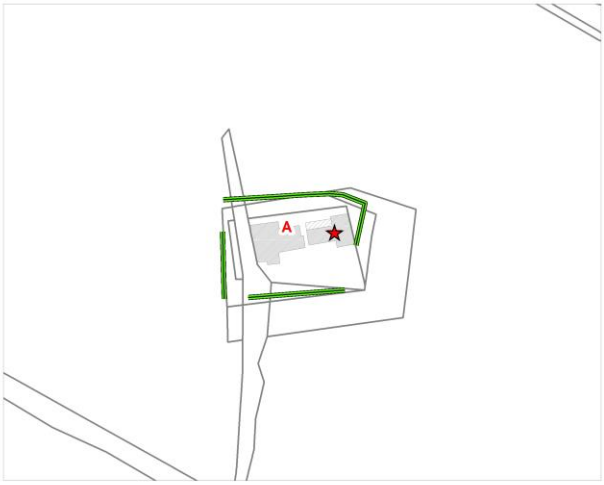
N

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
BOURGNEUF-EN-MAUGES - La Coleraye

Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU



Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire

Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 15 30 60 Mètres

N

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
BOURGNEUF-EN-MAUGES - Les Marottières

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Inventaire des zones humides

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire

Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 15 30 60 Mètres

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT - La Girardière

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Corridor local
Inventaire des zones humides

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 20 40 80 Mètres

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - La Crêperie

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Corridor local
Inventaire des zones humides

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 30 60 120 Mètres

N

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
LA POMMERAYE - Putille

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 5 10 20 Mètres

N

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - La Grande Vacherie

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Inventaire des zones humides

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Patrimoine bâti à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 15 30 60 Mètres

N

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE - La Michellerie

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 20 40 80 Mètres

N

Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification n°2 du PLU
SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY - La Ménardière

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU

Inventaire des zones humides

Bâtiment pouvant faire l objet d une demande de changement de destination - L 151-11 du code de l'urbanisme
Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
Limite de zone ou secteur

auddicé Val-de-Loire
Réalisation : AUDDICE, avril 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 25 50 100 Mètres

■ Compatibilité avec le PADD

L'identification de ces bâtiments permet une réoccupation et d'éviter qu'ils ne tombent en ruine. En outre, ils peuvent accueillir de l'hébergement touristique permettant de développer cette activité sur le territoire de la commune.

Le PADD, objectif III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe 1 Le développement économique, b) Des dispositions spécifiques, Concernant l'agriculture « Les activités agricoles occupent la plus large partie du territoire communal. Le potentiel agronomique, biologique et économique de ces territoires doit donc être pérennisé pour assurer le maintien et le développement des structures agricoles existantes et pour permettre l'installation de nouveaux exploitants. Il s'agit en particulier : […] il faut « *Identifier en zones naturelles, agricoles et forestières les constructions existantes d'intérêt patrimonial susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,* » […] Concernant le développement touristique, il faut « *S'appuyer sur la qualité des paysages, du patrimoine historique et des espaces naturels pour renforcer l'attractivité touristique ; […] Permettre le développement de l'accueil en milieu agricole en autorisant sur tout le territoire le confortement des possibilités de diversification de l'activité agricole,* ». **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.2.26 BILAN DES SURFACES DU ZONAGE MODIFIÉE

Les modifications de zonage n'entrent pas de réduction des zones Agricole ou Naturelle.

Tableau 1 Synthèse des modifications de zones :

AVANT Zones	Superficie en hectares	Superficie en %
1AUa	25,72	0,13%
1AUy	9,40	0,05%
2AUa	17,55	0,09%
2AUy	8,67	0,04%
A	13438,56	69,53%
Ah	10,03	0,05%
Av	541,86	2,80%
Ay	14,46	0,07%
N	4077,97	21,10%
Nc	38,21	0,20%
NJ	5,23	0,03%
NL	22,72	0,12%
NT	131,58	0,68%
Ny	1,85	0,01%
UA	86,80	0,45%
UB	646,81	3,35%
UE	62,32	0,32%
UEa	10,67	0,06%
UEb	0,86	0,00%
UT	7,19	0,04%
UY	162,10	0,84%
UYc1	2,36	0,01%
UYc2	3,01	0,02%
UYr	1,30	0,01%
Total général	**19327,23**	**100,00%**

APRES Zone	Superficie en hectares	Superficie en %
1AUa	25,72	0,13%
1AUy	9,40	0,05%
2AUa	17,55	0,09%
2AUy	8,67	0,04%
A	13438,56	69,53%
Ah	10,03	0,05%
Av	541,86	2,80%
Ay	14,46	0,07%
N	4077,97	21,10%
Nc	38,21	0,20%
NJ	5,23	0,03%
NL	22,72	0,12%
NT	131,58	0,68%
Ny	1,85	0,01%
UA	41,51	0,21%
UAh	43,34	0,22%
UB	349,51	1,81%
UBh	295,83	1,53%
UBy	0,82	0,00%
UE	64,70	0,33%
UEa	10,67	0,06%
Ueb	0,86	0,00%
UT	9,59	0,05%
UY	159,85	0,83%
UYc1	2,49	0,01%
UYc2	3,01	0,02%
UYr	1,25	0,01%
Total général	19327,23	100,00%

Tableau 2 Détail des évolutions de zones

ZONE	DESCRIPTIF	SURFACE AVANT MODIFICAITON (HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (HA)	DIFFERENCE (HA)
1AUa	Zone d'extension à dominante habitat à court ou moyen terme	25,716157	25,716157	
1AUy	Zone d'extension à dominante activités économiques à court ou moyen terme	9,402903	9,402903	
2AUa	Zone d'extension à domainante habitat à moyen ou long terme	17,549528	17,549528	
2AUy	Zone d'extension à dominante activités économiques à moyen ou long terme	8,67312	8,67312	
A	Zone agricole	13438,56269	13438,56269	
Ah	STeCAL - secteur à vocation habitat - L151-13 du CU	10,0288	10,0288	
Av	Zone agricole à vocation viticole	541,8589284	541,8589284	
Ay	STeCAL - secteur à vocation économique - L151-13 du CU	14,45542	14,45542	
N	Zone naturelle	4077,965076	4077,965076	
Nc	Secteur de carrière (périmètre d'exploitation autorisé) R 151-34 du CU	38,21381	38,21381	
NJ	bourg	5,234983	5,234983	
NL	Secteur naturel à dominante loisirs/campings	22,7212	22,7212	
NT	Secteur nature à dominante touristique	131,57525	131,57525	
Ny	STeCAL - secteur à vocation économique - L151-13 du CU	1,847549	1,847549	
UA	Zone urbaine à dominante habitat, centre ville	86,79553	41,50807	-45,28746
UAh	Zone urbaine à dominante habitat, centre ville - secteur de hauteur importante	0	43,33948	43,33948
UB	Zone urbaine à dominante habitat	646,8117747	349,5094867	-297,302288
UBh	Zone urbaine à dominante habitat - secteur de hauteur importante	0	295,831808	295,831808
UBy	UBy Zone urbaine comprenant de l'habitat et des activités économiques compatible avec l'habitat	0	0,816599	0,816599
UE	Zone urbaine à dominante équipement	62,3206853	64,6966287	2,3759434
UEa	Zone urbaine à dominante équipement avec possibilité d'hébergement spécifique (religieux, handicap)	10,66735	10,66735	
UEb	Zone urbaine à dominante équipement / site d'accueil des gens du voyage	0,857501	0,857501	
UT	Zone urbaine à dominante touristique	7,18893	9,587981	2,399051
UY	Zone urbaine à dominante activités économiques (hors commerces)	162,100564	159,8538208	-2,2467432
UYc1	Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les commerces	2,362625	2,494046	0,131421
UYc2	Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les extensions de commerces	3,01258	3,01258	
UYr	Zone urbaine à dominante activités économiques comportant un risque de pollution (hors commerces)	1,30316	1,24579	-0,05737

2.3 Modifications des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

2.3.1 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT Modification de l'orientation d'aménagement Centre-bourg Nord (ancienne usine Corine)

Contexte

Cette orientation d'aménagement a été réalisée pour encadrer l'urbanisation souhaitée sur le secteur de l'usine. L'orientation d'aménagement actuelle prévoit une liaison viaire secondaire par le chemin des Potiers et une liaison piétonne depuis la rue de Bonchamps.

Or, la maîtrise foncière du site ne permet pas de créer un accès depuis le Chemin des Potiers. En outre, pour faciliter les modes de déplacement doux, il convient de prévoir une seule liaison douce en connexion avec la liaison douce existante. L'OAP sera donc modifiée pour permettre la création d'une liaison douce sera donc prévue vers l'Est, rue de Bonchamps :

Modification

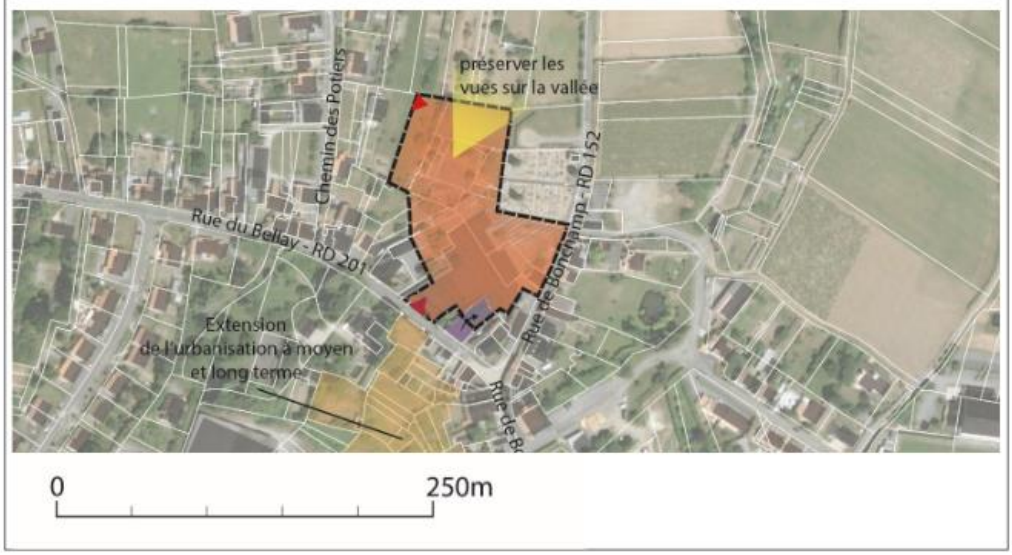
Les modifications du texte de l'OAP sont écrites en rouge ci-après.

Avant :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

– Créer un accès sécurisé principal rue Du Bellay et une liaison viaire secondaire par le chemin des Potiers au Nord-Ouest du site, permettant une desserte interne organisée – Créer un accès par cheminement doux depuis la rue de Bonchamps, – Le tronçon de la rue de Bonchamps permettant l'accès au site par liaison douce sera requalifié afin de sécuriser et valoriser cet accès.	– Privilégier le développement de la vocation habitat sur la partie Nord du site, – Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif sur la partie Sud, – Permettre le développement d'activités artisanales dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec l'habitat, – Préserver et valoriser la vue sur la vallée (au Nord du site), – L'esprit industriel du site devra être restitué soit par la conservation d'une partie de l'usine, soit par une architecture rappelant le bâti industriel (architecture en shed par exemple) – Tenir compte du risque de pollution des sols lié à la présence d'un ancien site industriel (tenir compte notamment de l'étude réalisée en 2019) : s'assurer de la compatibilité entre les pollutions résiduelles du site (le cas échéant) et le ou les nouveaux usages prévus



Après

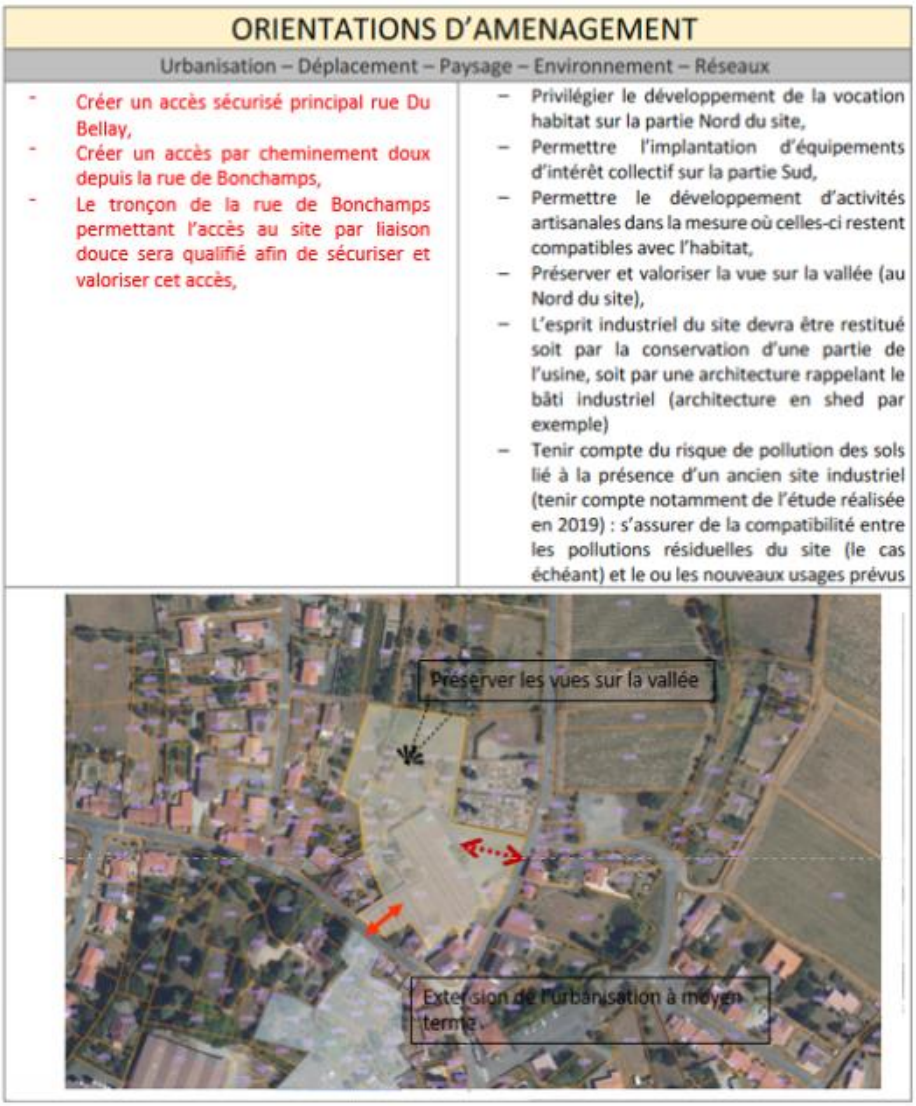


Figure 23. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (modifications en rouge) – Orientations d'aménagement p34)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet d'assurer la réalisation du projet et la connexion du site aux voies existantes pour notamment assurer la continuité et la sécurité des modes de déplacement doux. Le PADD dans son **objectif V Inscrire le projet PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants paragraphe 2 Les transports et les déplacements** énonce que *« Au niveau de l'ensemble du territoire communal, il faut limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux. ».*

La présente modification, en recentrant la connexion des voies de circulation au réseau existant tend vers cet objectif. **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.3.2 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ancienne entreprise Jolival

■ Contexte

Une partie importante du secteur d'orientation d'aménagement est classée en zone humide, le périmètre est donc réduit pour sortir ce périmètre de qualité dont la vocation est d'être protégé et non construit. Le nom est modifié par « Les Prairies de l'Etang » pour qu'il soit en cohérence avec la vocation actuelle du site et non plus son histoire économique désormais passée.

■ Modification

Les modifications du texte de l'OAP sont écrites en rouge ci-après.

Avant

D. Ancienne entreprise Jolival

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif
Surface	Environ 1,65 ha
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	33 logements dont 20% de logements sociaux

CONTEXTE

- Situé au Sud-Ouest du bourg de la Pommeraye, le long de la rue de la Vendée
- Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire
- Secteur principalement occupé par l'ancien site de l'entreprise Jolival au Nord
- Secteur actuellement en prairie au Sud

Le site actuel

VUE DE L'ACCES A L'ANCIEN SITE JOLIVAL

VUE DE L'ANCIEN SITE JOLIVAL DEPUIS LA RUE DE VENDEE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer deux accès sécurisés sur la rue de la Vendée à l'Ouest
- Conserver le mur en pierre au Nord
- Prévoir une étude historique de base. Il est nécessaire de déterminer avant tout opération la probalité de présence de pollution sur le site.
- Conserver la haie à l'Est
- Créer un cheminement doux depuis la rue du Lac jusqu'au secteur

Après

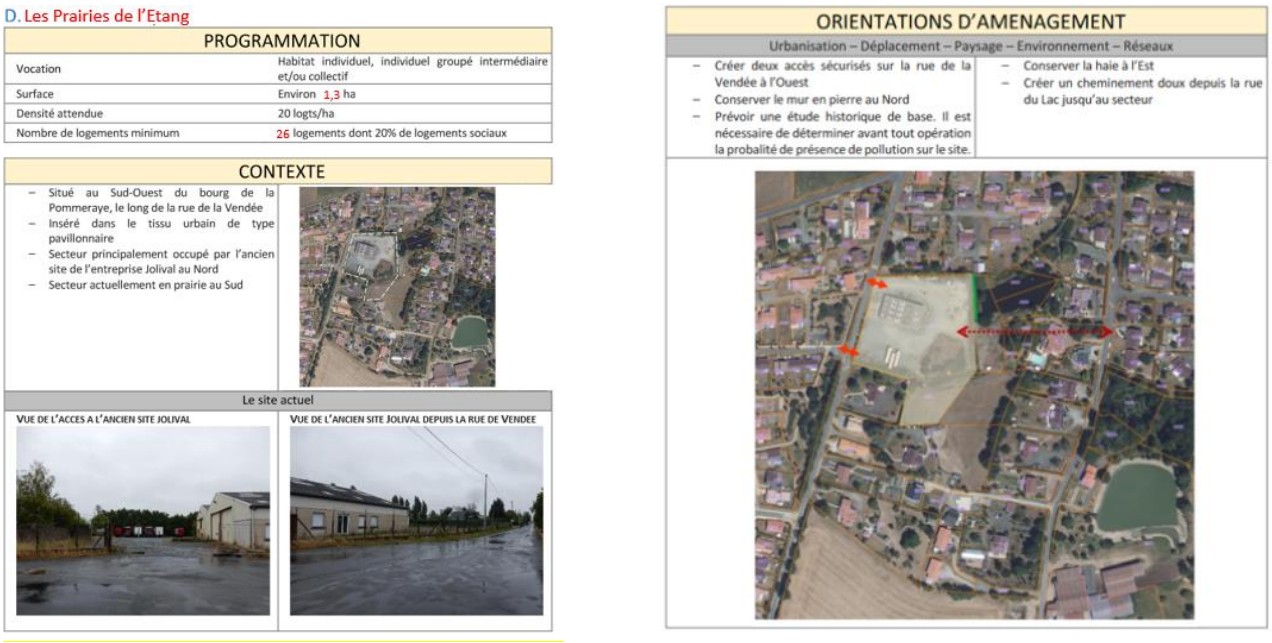


Figure 24. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (modifications en rouge) – Orientations d'aménagement p 47 et 48)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet d'assurer la préservation d'espaces naturels de qualité. Le PADD dans son **objectif IV Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental, sources d'identité paragraphe 3 La préservation des richesses environnementales** énonce qu'il faut « *Protéger la nature « ordinaire », notamment en milieu urbain (zones humides, haies, arbres isolés, sites naturels abritant des chiroptères ou d'autres espèces protégées)* ». **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.3.3 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Les Vignes - Centre

■ Contexte

L'emprise de cette orientation d'aménagement est importante, au regard de la densité envisagée le nombre de logements potentiels est important. Afin de limiter les risques pour la sécurité publique au regard du trafic généré il est prévu un nombre d'accès limité.

Or, l'accès au droit de la rue Paul Gauguin dans une courbe et au droit d'un parking existant présente donc un risque pour la sécurité publique. C'est pour cela qu'il convient de ne pas le préconiser. En outre, le site a vocation à accueillir des habitations au sens de sa destination en application des dispositions de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprenant les logements mais également les hébergements. Afin de permettre l'implantation de résidences d'hébergement pour les personnes âgées par exemple pour répondre aux besoins des habitants, l'orientation d'aménagement doit être modifiée.

Modification

Les modifications du texte de l'OAP sont écrites en rouge ci-après.

Avant

A. Les Vignes - Centre

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel, individuel groupé intermédiair et/ou collectif Minimum 30% d'habitat intermédiaire
Surface	Environ 2,3 ha
Surface disponible	Environ 2,2 ha (hors parking)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	44 logements dont 20% de logements sociaux

CONTEXTE

- Secteur situé à l'Est du bourg, au Nord de la RD 151
- Inséré dans le tissu urbain constitué de quartiers résidentiels
- Le secteur est aujourd'hui une enclave agricole dans le secteur urbanisé, à proximité du centre-ville
- Parcelle de jardins cultivés au Sud-Ouest
- Le secteur est ceinturé et traversé par des murets en pierre (environ 850ml)
- Parking à l'Ouest du site, proposant des stationnements proches du centre-ville
- Au Nord du parking, un élément bâti patrimonial en pierre

Le site actuel

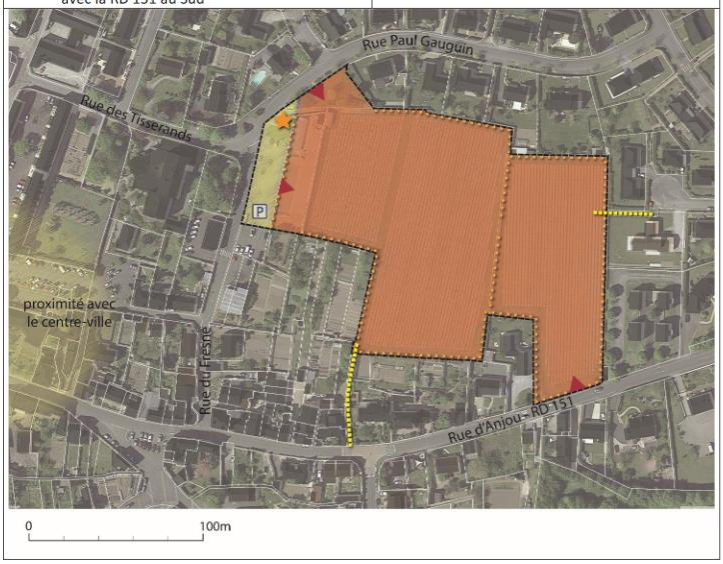
CEINTURE D'UN MUR EN PIERRE, LE SITE EST AUJOURD'HUI UNE ENCLAVE AGRICOLE EN SECTEUR URBANISE

LE PARKING A L'OUEST DU SITE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer un nombre d'accès limité assurant le raccordement aux voies existantes et permettant une desserte interne organisée
- Un accès travaillé à l'Ouest en lien avec le parking existant
- Des cheminements piétons en lien avec les quartiers périphériques et vers le centre-bourg
- Prévoir un aménagement de raccordement avec la RD 151 au Sud
- Préserver et valoriser les murets en pierre ceinturant et traversant le secteur. Ces murs peuvent être percés pour les accès
- Préserver et valoriser le bâti patrimonial au Nord du parking
- Principe de densité d'habitat dégressive d'Ouest en Est



Après

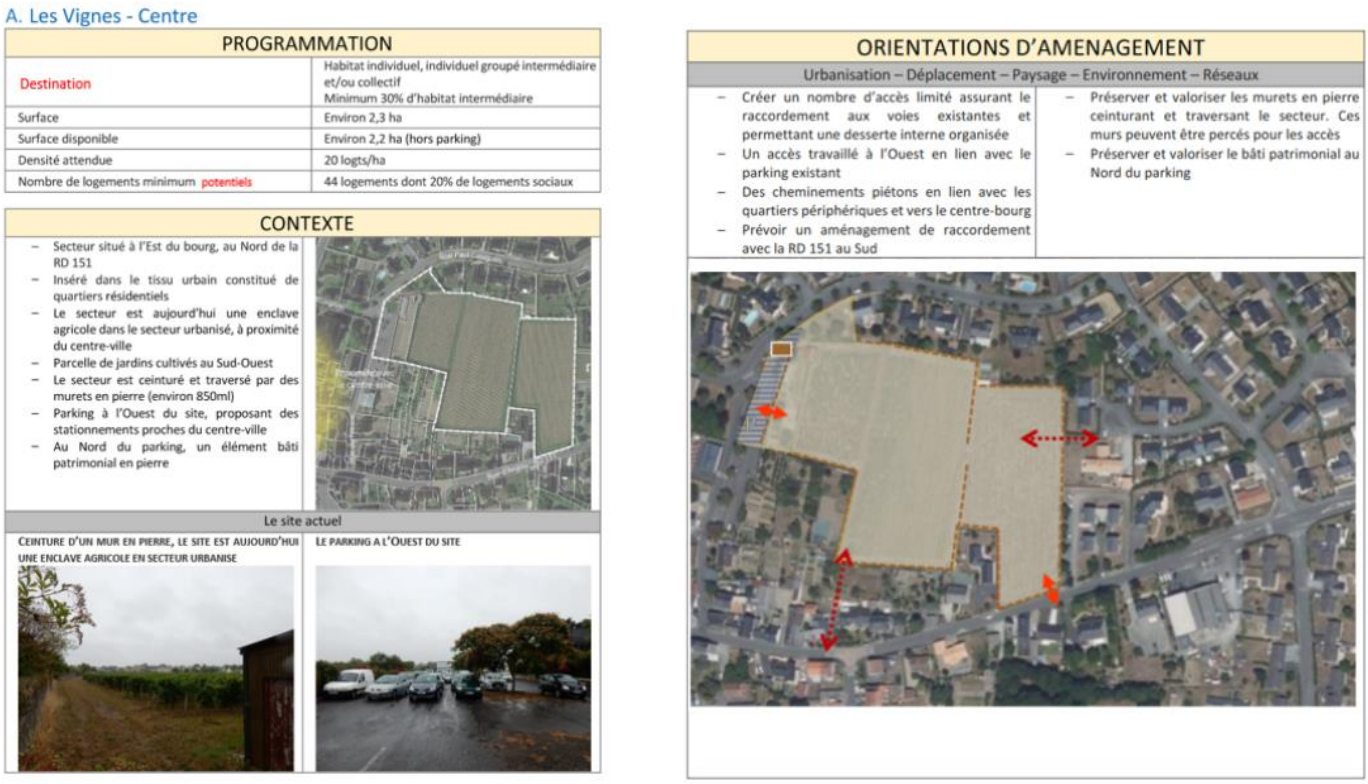


Figure 25. Evolution des orientations d'aménagement (modifications en rouge) – Orientations d'aménagement p 41 et 42)

■ Compatibilité avec le PADD

La présente modification à pour objet de garantir la sécurité publique et de permettre l'accueil de tous type d'habitant répondant aux besoins des administrés. Le PADD, dans **l'objectif II Prévoir l'évolution à long terme du territoire en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 3 L'accueil de l'habitat pour la prochaine décennie énonce dans les principes complémentaires à développer** qu'il faut *« Faciliter l'accès au logement des personnes âgées à proximité des équipements et des services, de proposer une offre adaptée aux jeunes actifs. »* **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.3.4 SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY Modification de l'orientation d'aménagement L'Etang

■ Contexte

L'orientation d'aménagement prévoit l'accès automobile actuel est prévu au droit du croisement entre la rue de la Houssaye et le chemin de L'Etang.

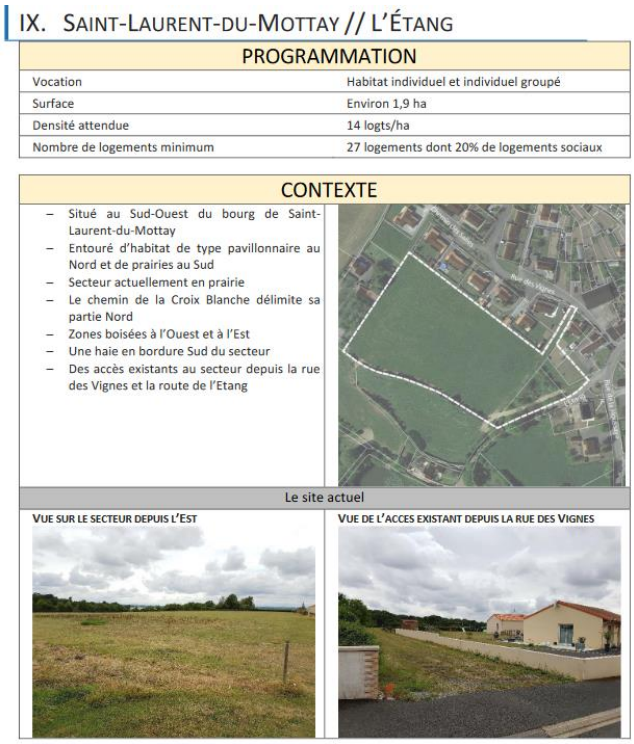
Or, cet accès au croisement de deux voies présente un risque pour la sécurité publique en termes de visibilité des véhicules entrant et sortant sur le site. En outre, le Chemin de l'Etang se prolonge par une voie douce vers

des espaces verts paysagers. D'une part, un accès rue des Vignes ne présentant pas de risque pour la sécurité publique, il apparaît donc opportun d'y prévoir l'accès automobile et non la voie douce. D'autre part, afin de connecter l'opération future aux cheminements doux existants, il convient de prévoir un accès de voie douce au croisement de la rue de la Houssaye et du Chemin de l'Etang.
Le nom de l'orientation d'aménagement est modifié car elle est principalement desservie par la rue des Vignes, prolongement du chemin des Salles et non par la rue de L'Etang.

Modification

Les modifications du texte de l'OAP sont écrites en rouge ci-après.

Avant :



IX. SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY // L'ÉTANG

PROGRAMMATION

Vocation	Habitat individuel et individuel groupé
Surface	Environ 1,9 ha
Densité attendue	14 logts/ha
Nombre de logements minimum	27 logements dont 20% de logements sociaux

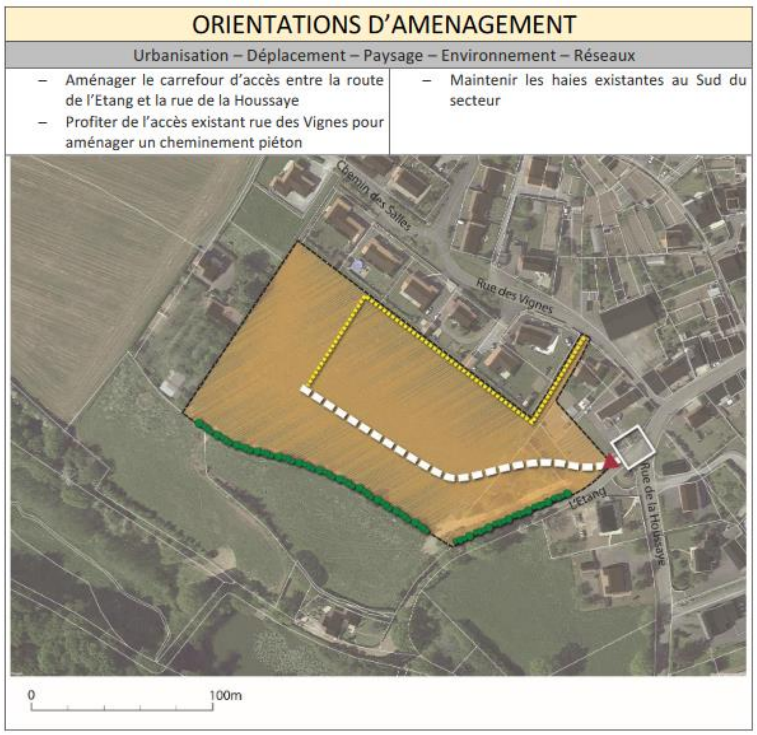
CONTEXTE

- Situé au Sud-Ouest du bourg de Saint-Laurent-du-Mottay
- Entouré d'habitat de type pavillonnaire au Nord et de prairies au Sud
- Secteur actuellement en prairie
- Le chemin de la Croix Blanche délimite sa partie Nord
- Zones boisées à l'Ouest et à l'Est
- Une haie en bordure Sud du secteur
- Des accès existants au secteur depuis la rue des Vignes et la route de l'Etang

Le site actuel

VUE SUR LE SECTEUR DEPUIS L'EST

VUE DE L'ACCES EXISTANT DEPUIS LA RUE DES VIGNES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Aménager le carrefour d'accès entre la route de l'Etang et la rue de la Houssaye
- Profiter de l'accès existant rue des Vignes pour aménager un cheminement piéton
- Maintenir les haies existantes au Sud du secteur

Après

Figure 26. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (modifications en rouge) – Orientations d'aménagement p 65 et 66)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet d'assurer la connexion du site aux voies existantes pour notamment assurer la continuité et la sécurité des modes de déplacement. Le PADD dans son **objectif V Inscrire le projet PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants paragraphe 2 Les transports et les déplacements** énonce que *« Au niveau de l'ensemble du territoire communal, il faut limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux. ».* La présente modification, en reconnectant les voies de circulation du projet au réseau existant tend vers cet objectif. **Elle donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.3.5 LA POMMERAYE Modification de l'orientation d'aménagement Ecoquartier des Vignes

■ Contexte

Le projet de cette orientation d'aménagement porte sur la réalisation d'aménagements ambitionnant une intégration environnementale et paysagère importante.

Or, l'orientation d'aménagement a pour objectif de satisfaire aux besoins des administrés en réalisant des constructions à destination d'habitation. Le terme écoquartier mentionné dans le document n'a pas vocation à figurer dans le titre ou encore le descriptif du projet d'orientation d'aménagement. En outre, l'orientation d'aménagement comporte des exigences d'intégration environnementale du futur projet encourageant une ambition en ce sens dans le futur projet.
Le nom de l'orientation d'aménagement est modifié car elle est située dans le secteur de la ZAC des Claveries.

■ Modification

Les modifications du texte de l'OAP sont écrites en rouge ci-après.

Avant

B. Ecoquartier des Vignes

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif
Surface	Environ 7,3 ha
Surface disponible	Environ 6,1 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	123 logements dont 20% de logements sociaux

CONTEXTE

- Situé au Nord-Ouest du bourg de la Pommeraye, au sud du chemin des Claveries
- Quartiers résidentiels à l'Ouest, au Sud et à l'Est
- Parcelles agricoles sur la partie Nord
- Secteur principalement occupé par des terrains cultivés
- Présence d'une zone humide au Sud-Est occupé par un verger, délimité par une haie et un muret de pierres sèches
- Une haie traverse le site du Nord au Sud

Le site actuel

VUE SUR LE SECTEUR DEPUIS LE CHEMIN DES CLAVERIES

LE VERGER AU SUD-OUEST DU SECTEUR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Réaliser un projet d'éco-quartier en mettant en place une méthodologie collaborative de conception intégrée
- Créer un accès sur la RD 151 / Rue d'Anjou et un accès sur le chemin des Claveries
- Aménager des cheminements doux au sein du quartier et en lien avec les quartiers périphériques
- Préserver la zone humide au Sud-Ouest
- Gérer les eaux pluviales de manièe intégrée et innovante : revêtemer perméables, noues, gestion à la parcel etc.
- Prévoir des accès pour une extension v l'Est
- Intégrer le projet dans son environneme en travaillant sur les franges

Après

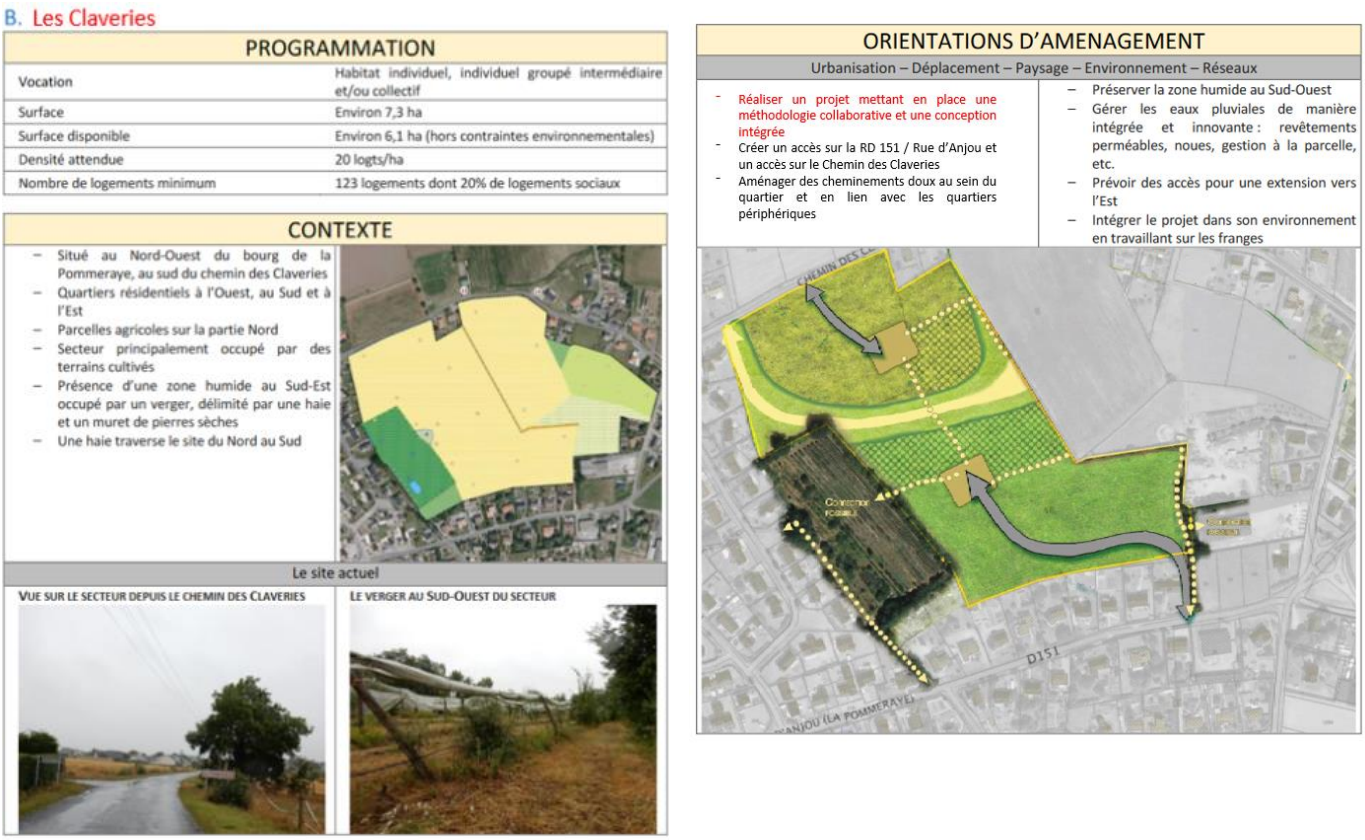


Figure 27. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (modifications en rouge) – Orientations d'aménagement p 43 et 44)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification porte sur la mise en forme du document sans modifier le sens des orientations d'aménagement. **Elle n'a pas d'impact sur le PADD.**

2.3.6 BOTZ-EN-MAUGES Modification de l'orientation d'aménagement Croix Rouge

■ Contexte

Il s'agit d'une orientation d'aménagement multisite ayant vocation à accueillir du logement.

Or, l'emprise au droit de la Rue de la Croix Rouge se situe à proximité d'une entreprise dont l'activité, compatible avec l'habitat, doit se développer. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et le zonage sont modifiés pour permettre cette extension. En outre, la présente procédure prévoit la réalisation d'orientations d'aménagement en renouvellement urbain permettant d'encourager la densification pour satisfaire aux besoins en habitation projeté dans le PADD.

Modification

Les modifications du texte de l'OAP sont écrites en rouge ci-après.

Avant

B. Croix Rouge

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel et individuel groupé
Surface	Environ 2,5 ha
Surface disponible	Environ 1,9 ha (hors surfaces actuellement construites)
Densité estimée	14 logts/ha
Nombre de logements minimum	26 logements dont 20% de logements sociaux

CONTEXTE

- Projet multi-sectoriel situé au Nord-Est du bourg
- Forte proximité avec le centre-bourg
- Inséré dans le tissu urbain existant
- Une zone d'activité à l'Est
- Un nouveau quartier résidentiel au Nord
- Parcelles bâties et jardins sur l'emprise du secteur Sud
- Les troix secteurs sont desservis par la rue de la Croix-Rouge
- Au Sud de la rue de la Croix-Rouge, des parcelles anciennement utilisées par une activité économique (sol pollué sur une partie)

Le site actuel

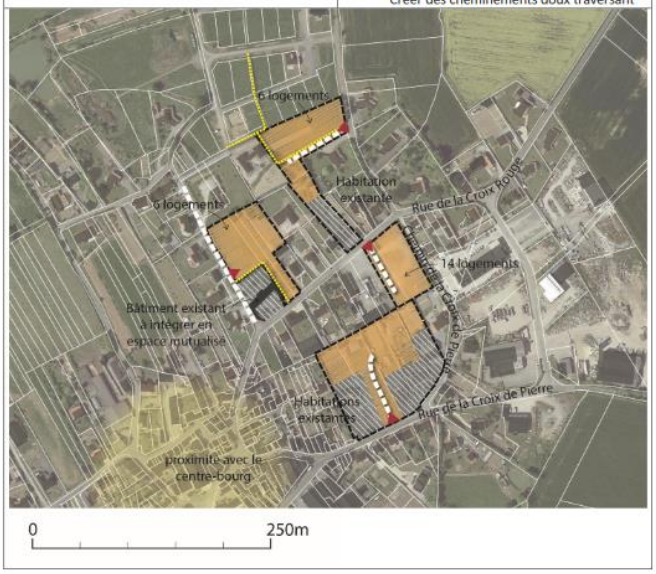
VUE SUR LE SECTEUR SUD, A PARTIR DE LA RUE DE LA CROIX ROUGE

VUE SUR LE SECTEUR OUEST DEPUIS LA ROUTE DE LA HAUTE SOUCHAIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Prévoir sur chacun des sites des projets d'aménagement d'ensemble
- Créer deux accès routiers indépendants dans l'îlot Sud depuis la Rue de la Croix Rouge et depuis la Rue de la Croix de Pierre
- Prévoir une dépollution des surfaces sur les parcelles de l'ancienne activité économique
- Créer des cheminements doux traversant



Après

B. Croix Rouge

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel et individuel groupé
Surface	Environ 2,2 ha
Surface disponible	Environ 1,6 ha (hors surfaces actuellement construites)
Densité estimée	14 logts/ha
Nombre de logements minimum	23 logements dont 20% de logements sociaux

CONTEXTE

- Projet multi-sectoriel situé au Nord-Est du bourg
- Forte proximité avec le centre-bourg
- Inséré dans le tissu urbain existant
- Une zone d'activité à l'Est
- Un nouveau quartier résidentiel au Nord
- Parcelles bâties et jardins sur l'emprise du secteur Sud
- Les deux secteurs au Nord sont desservis par la rue de la Croix Rouge
- Le secteur au Sud est desservi par la rue de la Croix de Pierre

Le site actuel

VUE SUR LE SECTEUR SUD, A PARTIR DE LA RUE DE LA CROIX ROUGE

VUE SUR LE SECTEUR OUEST DEPUIS LA ROUTE DE LA HAUTE SOUCHAIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Prévoir sur chacun des sites des projets d'aménagement d'ensemble
- Créer un accès routier indépendant dans l'îlot Sud depuis la rue de la Croix de Pierre
- Créer des cheminements doux traversant

Figure 28. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (modifications en rouge) – Orientations d'aménagement p 29 et 30)

Compatibilité avec le PADD

La modification du périmètre entraîne une baisse du nombre de logements minimum projetés de 3 logements sur 26 logements initialement représentant environs 11% du nombre de logements minimum prévus initialement. Cette modification n'est pas substantielle, la projection de création de logement est un minimum et non un maximum. Sur le périmètre modifié, 26 logements peuvent être implantés comme prévu initialement. En outre, 9 nouveaux secteurs d'orientation d'aménagement en renouvellement urbain sont également prévus permettant de renforcer la densification du tissu urbain existant et de favoriser la création de plus de 3 logements supplémentaires. Le PADD dans l'objectif **III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe b Dispositions spécifiques** *« Concernant l'industrie et l'artisanat : Maintenir et développer les activités existantes, en offrant des conditions favorables pour les éventuelles extensions. »* **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.4 Création d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Présentation

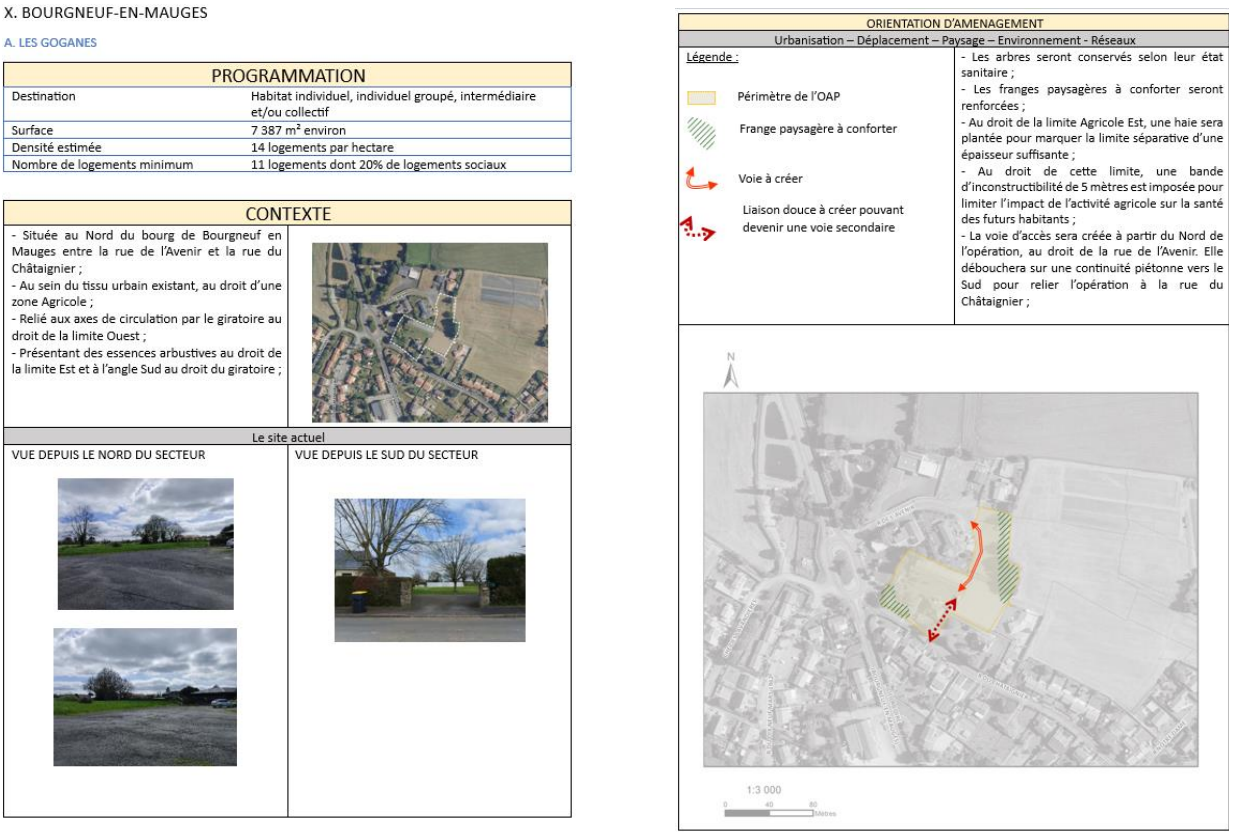
Mauges sur Loire est une commune dynamique du territoire de la communauté d'agglomération Mauges Communauté de par sa structuration vers l'axe ligérien. La volonté affirmée est d'encourager le développement du territoire tant sur le plan économique (atout historique des Mauges) que par l'accueil des habitants sur le territoire.
Pour satisfaire aux besoins des futurs habitants, de nouvelles constructions d'habitations sont réalisées. Afin de favoriser la densité comportant de la mixité sociale en renouvellement urbain et un aménagement cohérent du territoire, il est nécessaire de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles en zone urbaine. Elles permettront également d'éviter des situations d'enclavement de parcelles dans les cœurs de bourgs, par le risque de constructions en bord de voies qui empêcheraient tout accès aux parcelles situées en cœur d'îlots.
C'est l'objet de la création des orientations d'aménagement ci-après déclinées.

2.4.1 BOURGNEUF-EN-MAUGES Création de l'orientation d'aménagement Les Goganes

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Nord du bourg de Bourgneuf-en-Mauges, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU.

Modification



X. BOURGNEUF-EN-MAUGES

A. LES GOGANES

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	7 387 m² environ
Densité estimée	14 logements par hectare
Nombre de logements minimum	11 logements dont 20% de logements sociaux

CONTEXTE

- Située au Nord du bourg de Bourgneuf en Mauges entre la rue de l'Avenir et la rue du Châtaignier ;
- Au sein du tissu urbain existant, au droit d'une zone Agricole ;
- Relié aux axes de circulation par le giratoire au droit de la limite Ouest ;
- Présentant des essences arbustives au droit de la limite Est et à l'angle Sud au droit du giratoire ;

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

Périmètre de l'OAP

Frange paysagère à conforter

Voie à créer

Liaison douce à créer pouvant devenir une voie secondaire

- Les arbres seront conservés selon leur état sanitaire ;
- Les franges paysagères à conforter seront renforcées ;
- Au droit de la limite Agricole Est, une haie sera plantée pour marquer la limite séparative d'une épaisseur suffisante ;
- Au droit de cette limite, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est imposée pour limiter l'impact de l'activité agricole sur la santé des futurs habitants ;
- La voie d'accès sera créée à partir du Nord de l'opération, au droit de la rue de l'Avenir. Elle débouchera sur une continuité piétonne vers le Sud pour relier l'opération à la rue du Châtaignier ;

N

1:3 000

Figure 29. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 66 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des*

vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 14 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.2 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement Les Bouchardières

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Nord Est du bourg de Le Marillais, dans le tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Une partie de l'emprise accueille un hangar qui pourra faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain en faveur de l'habitat.

■ Modification

C. LES BOUCHARDIERES

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	6 999 m² environ
Densité estimée	17 logements par hectare
Nombre de logements minimum	12 logements

CONTEXTE

- Située au Nord-Est du bourg de Le Marillais, au droit de l'impasse des Bouchardières et de la rue des Rochereaux ;
- Au cœur du tissu urbain existant composé d'habitations et droit d'une zone Agricole ;
- Une partie de l'emprise accueille un hangar qui pourra faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain en faveur de l'habitat ;

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD-EST DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE NORD-OUEST DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

Périmètre de l'OAP

Frange paysagère à conforter

Accès direct autorisé

Accès direct interdit dans la courbe de la voie bordant le site

- Les arbres seront conservés selon leur état sanitaire ;
- La frange paysagère à conforter sera renforcée pour recréer une haie bocagère mixte (arbustes, arbres, essences en mélanges) sur une épaisseur minimale de 3 mètres ;
- Un seul accès direct sera autorisé au Nord, sous réserve d'une gestion paysagère du talus (plantations arbustives) et d'un recul du bâti par rapport à l'impasse des Bouchardières ;
- un dispositif de retournement pour les véhicules de service et de secours sera aménagé si la voirie carrossable se termine en impasse. Ce dispositif pourra prendre la forme d'une placette ;

Figure 30. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 52 - Orientations d'aménagement)

■ Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

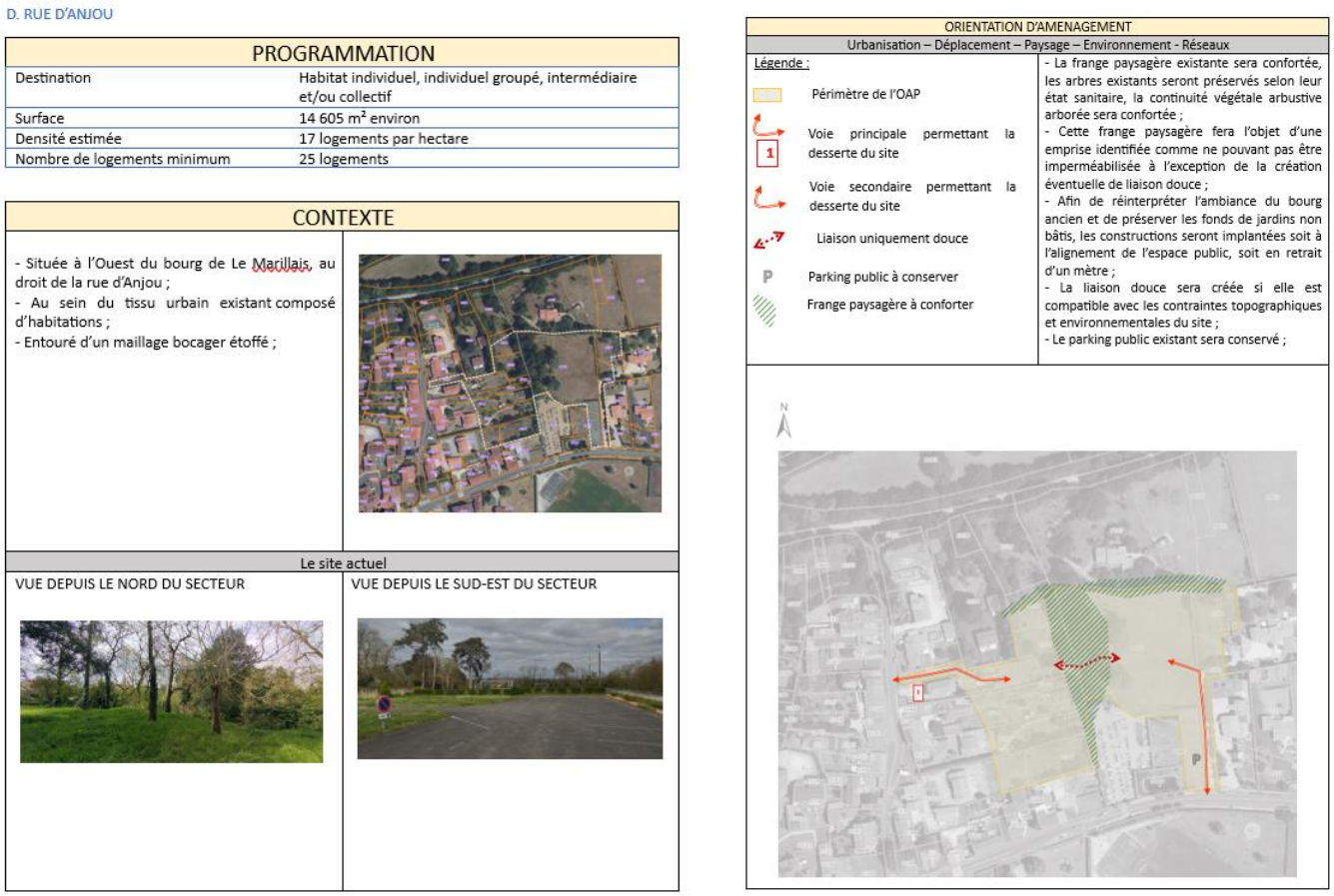
2.4.3 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement rue d'Anjou

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au à l'Ouest du bourg de Le Marillais, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Elle permet d'envisager une opération d'ampleur à l'échelle du bourg du Marillais par :

- La transformation de l'actuel terrain d'entraînement de football en espace à vocation d'habitat (à l'est de l'emprise) ;
- Une densification organisée sur les fonds de jardins (à l'ouest de l'emprise) nécessitant une intervention d'ensemble car le parcellaire existant risquerait de provoquer des parcelles enclavées sans cela.

Modification



D. RUE D'ANJOU

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	14 605 m² environ
Densité estimée	17 logements par hectare
Nombre de logements minimum	25 logements

CONTEXTE

- Située à l'Ouest du bourg de Le Marillais, au droit de la rue d'Anjou ;
- Au sein du tissu urbain existant composé d'habitations ;
- Entouré d'un maillage bocager étoffé ;

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE SUD-EST DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

Périmètre de l'OAP

Voie principale permettant la desserte du site

Voie secondaire permettant la desserte du site

Liaison uniquement douce

Parking public à conserver

Frange paysagère à conforter

- La frange paysagère existante sera confortée, les arbres existants seront préservés selon leur état sanitaire, la continuité végétale arbustive arborée sera confortée ;
- Cette frange paysagère fera l'objet d'une emprise identifiée comme ne pouvant pas être imperméabilisée à l'exception de la création éventuelle de liaison douce ;
- Afin de réinterpréter l'ambiance du bourg ancien et de préserver les fonds de jardins non bâtis, les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'espace public, soit en retrait d'un mètre ;
- La liaison douce sera créée si elle est compatible avec les contraintes topographiques et environnementales du site ;
- Le parking public existant sera conservé ;

Figure 31. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 52 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] » La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare.

Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.4 LE MARILLAIS Création de l'orientation d'aménagement La Boire du Seil

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Nord du bourg de Le Marillais, dans le tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine et bordant la zone Naturelle du règlement graphique du PLU. Elle permet de conforter le linéaire bâti existant sur cette partie du bourg en surplomb du chemin de la Boire du Seil. Elle nécessite une réflexion globale sur les accès pour prendre en compte le caractère inondable du chemin de la Boire du Seil et la constitution d'accès cohérents à l'échelle de l'emprise, en optimisant les accès réalisés par l'EHPAD voisin.

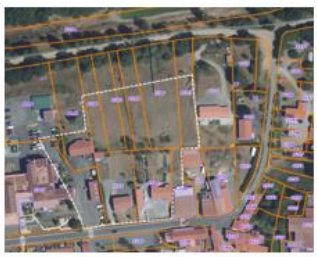
Modification

E. LA BOIRE DU SEIL

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	8 404 m² environ dont 8 204 m² environ constructibles
Densité estimée	17 logements par hectare
Nombre de logements minimum	14 logements

CONTEXTE

- Située dans le tissu urbain existant du bourg de Le Marillais composé d'habitations ;
- Bordée au Nord par une zone Naturelle comportant des continuités écologiques identifiées ;
- Elle conforte le linéaire bâti existant en surplomb du chemin de la Boire du Seil



Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD-EST DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE SUD-OUEST DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Frange paysagère à créer
- Liaison douce à créer
- Zone d'accès non comprise dans l'emprise constructible

- L'opération sera desservie par un seul accès mutualisé au Sud soit via la rue Bottin, soit via la rue de Bel Air ;
- Une bande ou un espace tampon sera créé en interface avec la zone Naturelle du règlement graphique ;
- La limite Nord sera également délimitée par un maillage bocager ;
- Au droit de la limite Nord, les clôtures maçonnées seront interdites ;

Figure 32. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 52 - Orientations d'aménagement)

■ Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.5 LE MESNIL-EN-VALLEE Création de l'orientation d'aménagement rue de la Chapelle

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Sud Est du bourg de Le Mesnil-en-Vallée, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine dense du règlement graphique du PLU. L'étroitesse de la rue de la Chapelle et le virage qu'elle forme nécessitent une attention particulière sur les accès car c'est la voie qui donne accès à l'école et aux équipements en faveur des enfants.

Modification

C. RUE DE LA CHAPELLE

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	8 676 m² environ dont 5 000 m² environ constructible
Densité estimée	17 logements par hectare
Nombre de logements minimum	9 logements

CONTEXTE

- Située au Sud-Est du bourg de Le Mesnil-en-Vallée ;
- Au cœur du tissu urbain existant composé d'habitations ;
- La rue de la Chapelle est étroite, le virage qu'elle forme nécessite une attention particulière concernant les accès ;
- Le site comporte un jardin public ;
- Il est situé dans le périmètre des abords de la chapelle du cimetière, monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France sera consultée pour ce projet ;

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Jardin public de cœur d'îlot
- Cône de vue à préserver
- Voie secondaire
- Liaison douce
- Principe de trame végétale et écologique à préserver
- Bâti et mur ancien

- Le jardin public sera conservé, il ne pourra pas comporter de constructions mais uniquement des accès aux futurs lots le cas échéant ;
- Les cônes de vue sur le bourg seront préservés, en particulier sur le clocher ;
- Des voies de liaisons douces seront créées, elles pourront être mixte pour devenir une voie secondaire ;
- Il ne pourra pas être créé plus de 2 accès mixtes pour les véhicules motorisés (hors véhicules d'entretien et de service) ;
- La trame végétale et écologique sera préservée ;
- Les bâtis et murs anciens identifiés seront préservés voire restaurés, ils ne pourront pas être démolis pour permettre la création d'accès.

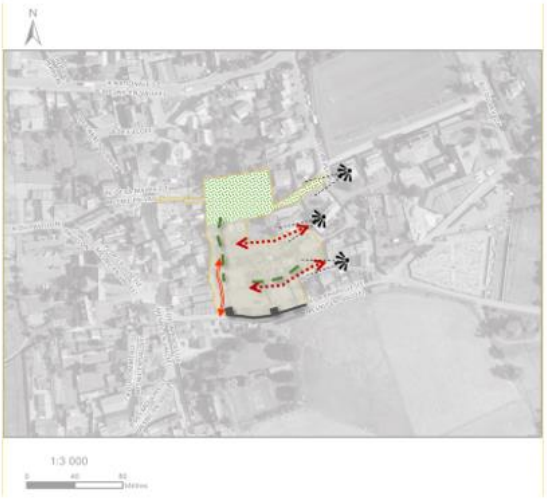


Figure 33. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 56 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.6 MONTJEAN-SUR-LOIRE Création de l'orientation d'aménagement rue Nationale

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située en centre-bourg de Montjean-sur-Loire, au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Cet emplacement stratégique a été identifié dans le cadre de l'étude urbaine et a fait l'objet de la définition d'un projet. L'objectif de la Commune est de conforter le caractère urbain de MONTJEAN-SUR-LOIRE au croisement entre ses deux principaux axes routiers : la rue Nationale et la rue d'Anjou. Cette emprise constitue l'un des derniers potentiels de densification de la commune déléguée, soumise aux risques d'inondations et d'effondrement minier sur une grande partie de son centre-bourg.

Modification

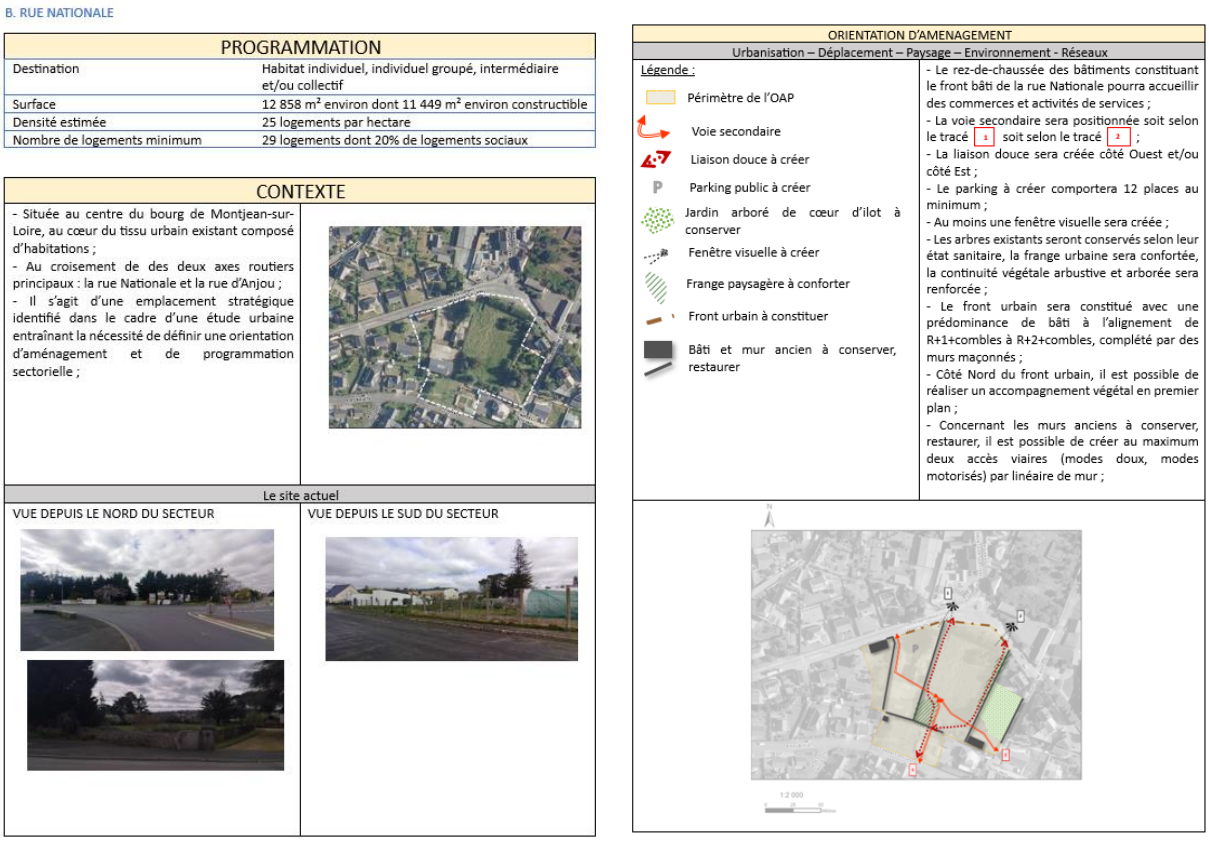


Figure 34. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 58 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 20 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.7 LA POMMERAYE Création de l'orientation d'aménagement rue de Vendée

Contexte

Cette orientation d'aménagement est située au Sud-Ouest du bourg de la Pommeraye, en frange immédiate du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Cette emprise importante est située à proximité immédiate de deux quartiers récents réalisés de part et d'autre de la rue de Vendée : Les Pierres Blanches et Les Prairies de l'Etang. Son urbanisation a vocation à être réfléchie dans un projet d'ensemble contribuant à la qualité du paysage urbain et à l'offre de logements de la commune.

Modification

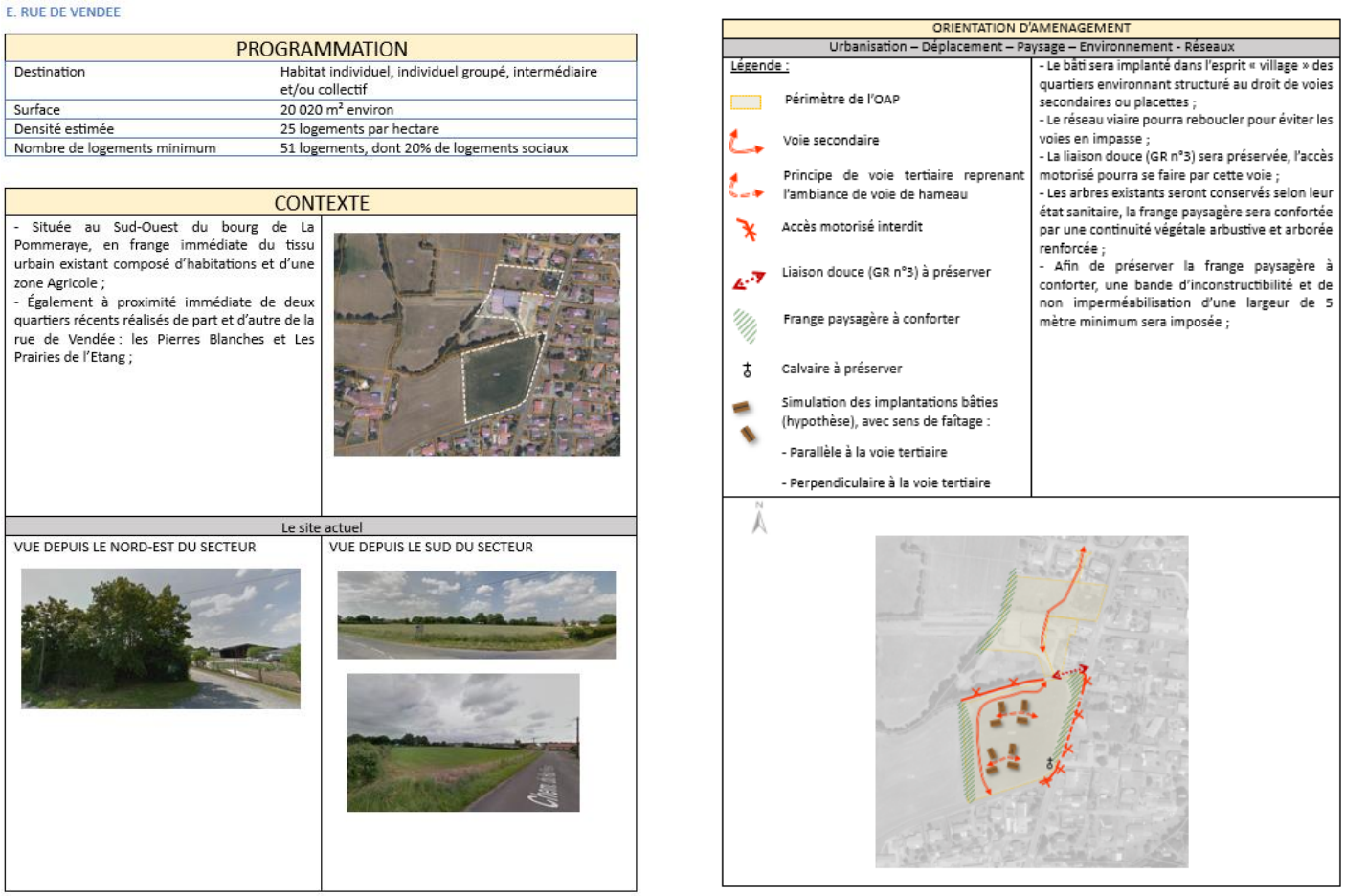


Figure 35. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 48 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 20 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.8 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement La Fresnaye

Contexte

Cette orientation d'aménagement est au Nord du bourg de la Boutouchère à Saint-Florent-Le-Vieil, en dent creuse au sein du tissu urbain existant composé d'habitations en zone Urbaine, en frange de la zone Agricole du règlement graphique du PLU. Cette emprise constitue l'un des derniers potentiels de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de La Boutouchère. Sa localisation enclavée, avec des accès routiers limités, nécessite un aménagement réfléchi dans une logique d'ensemble.

Modification

C. LA FRESNAYE

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	10 901 m² environ
Densité estimée	17 logements par hectare
Nombre de logements minimum	19 logements, dont 20 % de logements sociaux

CONTEXTE

- Située au Nord du bourg de La Boutouchère à Saint-Florent-le-Vieil ;
- Il s'agit d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant au droit du chemin de la Fresnaye ;
- Elle est également au droit avec une activité compatible avec l'habitat à l'Est et bordée par une zone Agricole au Nord ;

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire
- Liaison douce à créer
- Frange paysagère à conforter

- L'accès de la voie principale n'est pas imposé ;
- La voie secondaire sera positionnée soit selon le tracé 1 soit selon le tracé 2 permettant de réaliser une seule voie de desserte depuis le chemin de la Fresnaye ;
- La liaison douce à créer pourra également être une voie mixte ;
- Les arbres existants seront conservés selon leur état sanitaire, la frange paysagère sera confortée par une continuité végétale arbustive et arborée renforcée ;

Figure 36. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 62 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

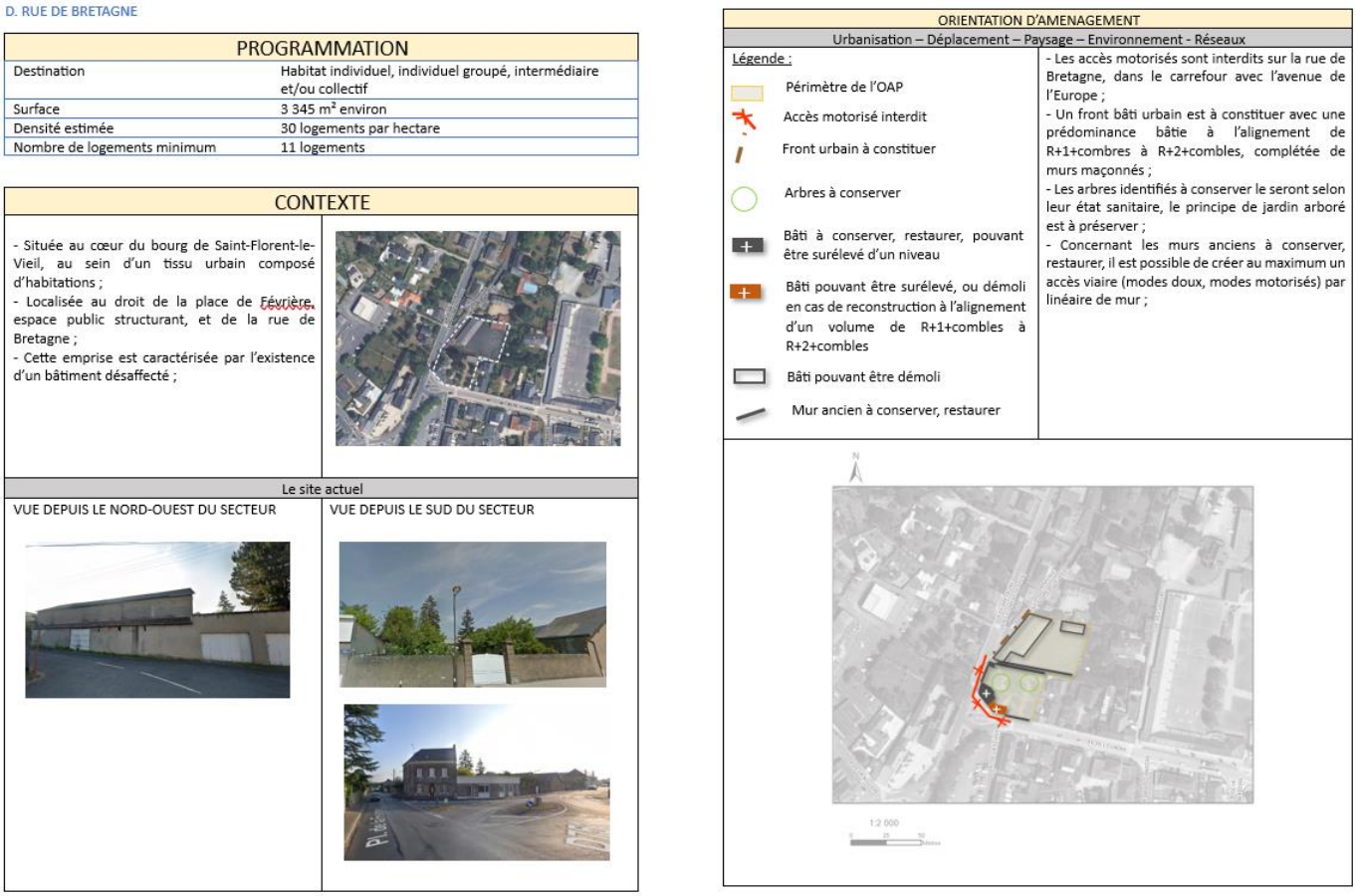
La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Il est donc compatible avec le PADD.**

2.4.9 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Création de l'orientation d'aménagement rue de Bretagne

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement est au cœur du bourg de Saint-Florent-Le-Vieil, au sein d'un tissu urbain composé d'habitations en zone Urbaine du règlement graphique du PLU. Cette emprise est caractérisée par l'existence d'un bâtiment désaffecté en cœur de bourg et par sa localisation sur la place de la Février, espace public structurant de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL. La commune souhaite encadrer le potentiel d'évolution de cette emprise afin de conforter l'aspect urbain de cet espace.

Modification



D. RUE DE BRETAGNE

PROGRAMMATION	
Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	3 345 m² environ
Densité estimée	30 logements par hectare
Nombre de logements minimum	11 logements

CONTEXTE

- Située au cœur du bourg de Saint-Florent-le-Vieil, au sein d'un tissu urbain composé d'habitations ;
- Localisée au droit de la place de Février, espace public structurant, et de la rue de Bretagne ;
- Cette emprise est caractérisée par l'existence d'un bâtiment désaffecté ;

Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD-OUEST DU SECTEUR

VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

Périmètre de l'OAP
Accès motorisé interdit
Front urbain à constituer
Arbres à conserver
Bâti à conserver, restaurer, pouvant être surélevé d'un niveau
Bâti pouvant être surélevé, ou démoli en cas de reconstruction à l'alignement d'un volume de R+1+combles à R+2+combles
Bâti pouvant être démoli
Mur ancien à conserver, restaurer

- Les accès motorisés sont interdits sur la rue de Bretagne, dans le carrefour avec l'avenue de l'Europe ;
- Un front bâti urbain est à constituer avec une prédominance bâtie à l'alignement de R+1+combres à R+2+combles, complétée de murs maçonnés ;
- Les arbres identifiés à conserver le seront selon leur état sanitaire, le principe de jardin arboré est à préserver ;
- Concernant les murs anciens à conserver, restaurer, il est possible de créer au maximum un accès viaire (modes doux, modes motorisés) par linéaire de mur ;

Figure 37. Evolution des orientations d'aménagement du PLU (insertion des pages suite à la page n° 62 - Orientations d'aménagement)

Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant à proximité du centre-bourg de la commune déléguée, pour la réalisation de constructions à destination d'habitation sans apporter de modification au règlement graphique du PLU.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que *« Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. […]. Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :*

• *Pour l'habitat :*

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. […] »

La densité minimale attendue sur la commune est de 17 logements par hectare. Le projet d'orientation d'aménagement a été construit en ce sens. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.5 Synthèse des modifications sur la création de logement

Concernant la production de logements, le PLU fait référence aux dispositions du PLH et du SCOT.

Pour la commune de MAUGES SUR LOIRE, le PLH projette une production de 570 logements sur la période 2019-2025. En outre, dans le cadre du diagnostic foncier, il est établi un potentiel de 551 nouveaux logements, dont 92% de logements neufs soit 525 logements et 8% pris en reconquête sur le bâti existant, soit 45 logements.

Ces 8% de logements pris en reconquête sur le bâti existant, soit 45 logements correspondent à l'objectif 1.3 : Mobiliser le bâti existant pour le développement de l'offre de logements. Il est précisé que « Elle peut se faire de différentes manières : sortie de vacances, changement de destination, densification… ». Cet objectif est donc conçu comme un minimum à atteindre.

Concernant les bâtiments identifiés en vue d'un changement de destination :

- Avant la modification, 50 bâtiments étaient identifiés comme pouvant changer de destination ;
- La modification permet le changement de destination de 9 bâtiments supplémentaires, amenant à 59 le nombre de logements potentiels produits en dehors de l'enveloppe urbaine sans entraîner de consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF). Cela représente 11,24 % de la production de logements projetée en ce sens dans le PLH.

Le PADD prévoit dans **l'objectif 2. Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs** que « *Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'entend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle.* »

L'ensemble des orientations d'aménagement prévues dans la présente procédure de modification prévoient une intensité de l'urbanisation au sein des centres-bourg exclusivement. Elles participent donc à la satisfaction de l'objectif de la production minimale de 30% des futurs logements en centre bourg.

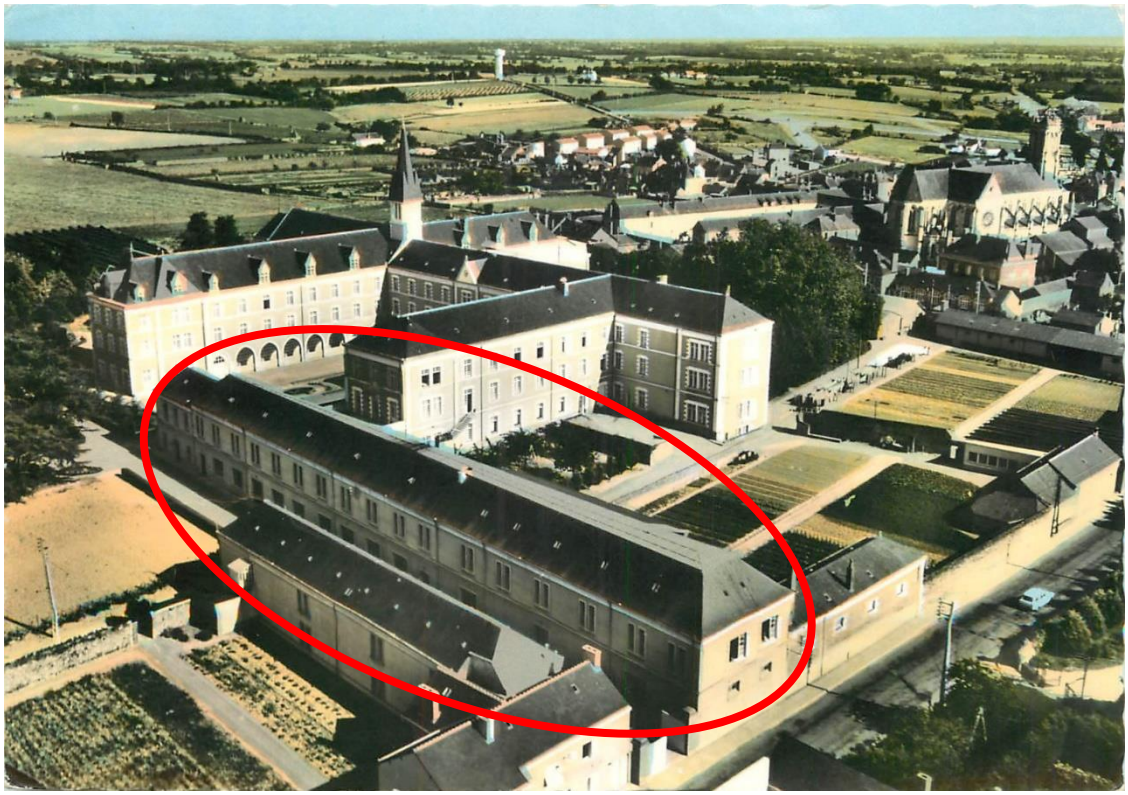
2.6 La correction des erreurs matérielles

2.6.1 LA POMMERAYE rectification du règlement graphique sur l'identification d'un bâtiment au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Contexte

Le règlement graphique du PLU identifie des bâtiments à protéger en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Parmi ce patrimoine identifié, les bâtiments sur l'unité foncière de la Congrégation de la Providence de LA POMMERAYE sont tous identifiés. Le bâtiment situé sur la parcelle AE 156, du côté de la rue de la Loire a été identifié. Or, il s'agit d'une extension du bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial de nature à justifier cette identification.
Les bâtiments historiques de la Congrégation de la Providence sont construits dans la seconde moitié du XIXe siècle. Ils s'articulent en croix autour du clocher de la chapelle. Le bâtiment construit en extension de la Congrégation de la Providence date des années 1950, tandis que les bâtiments historiques ont été construits au XIXe siècle. Son éventuelle démolition permettrait de retrouver la configuration initiale des lieux, avec une valorisation de cet espace patrimonial depuis la rue de la Loire.

Le bâtiment concerné a été construit dans les années 1950 pour accueillir le collège Saint-Joseph, ensuite déplacé dans de nouveaux bâtiments.



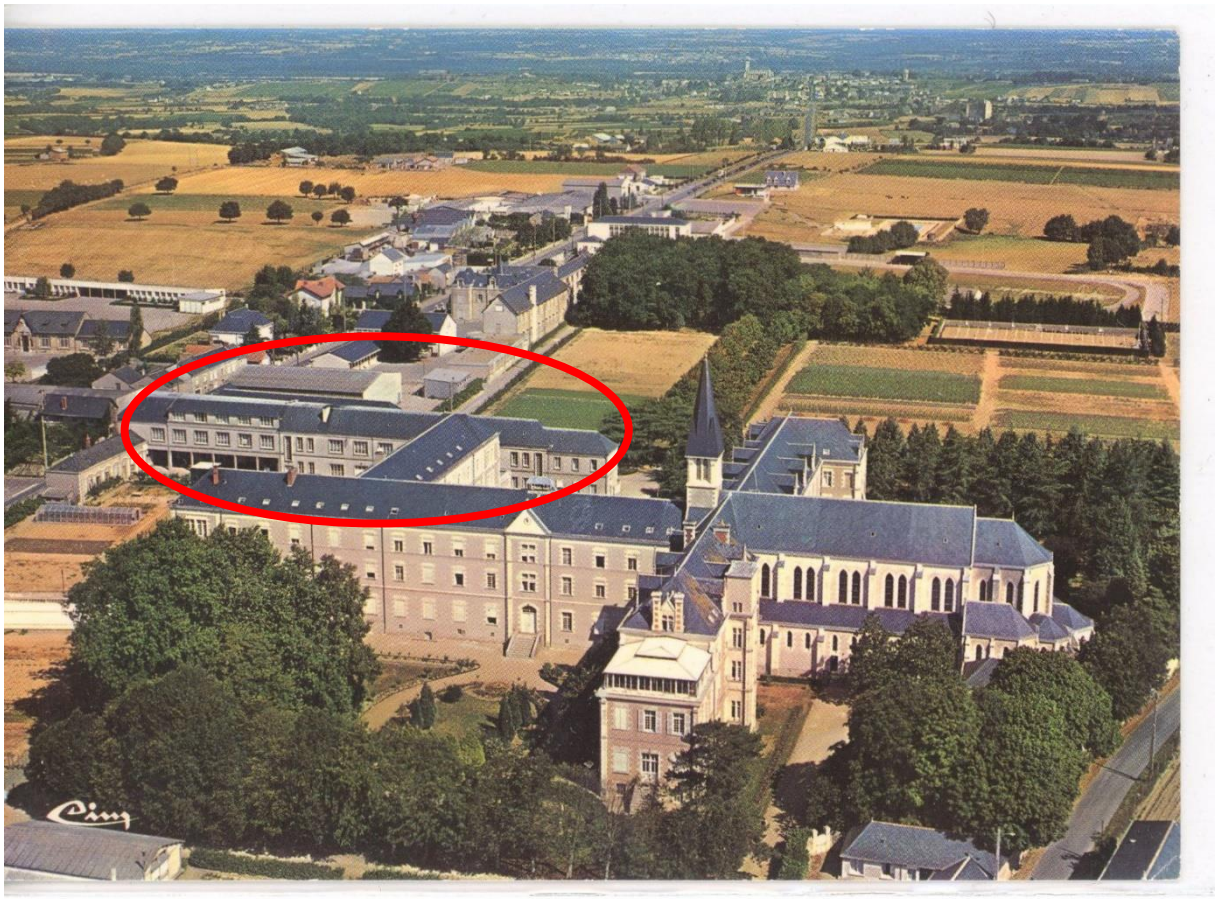
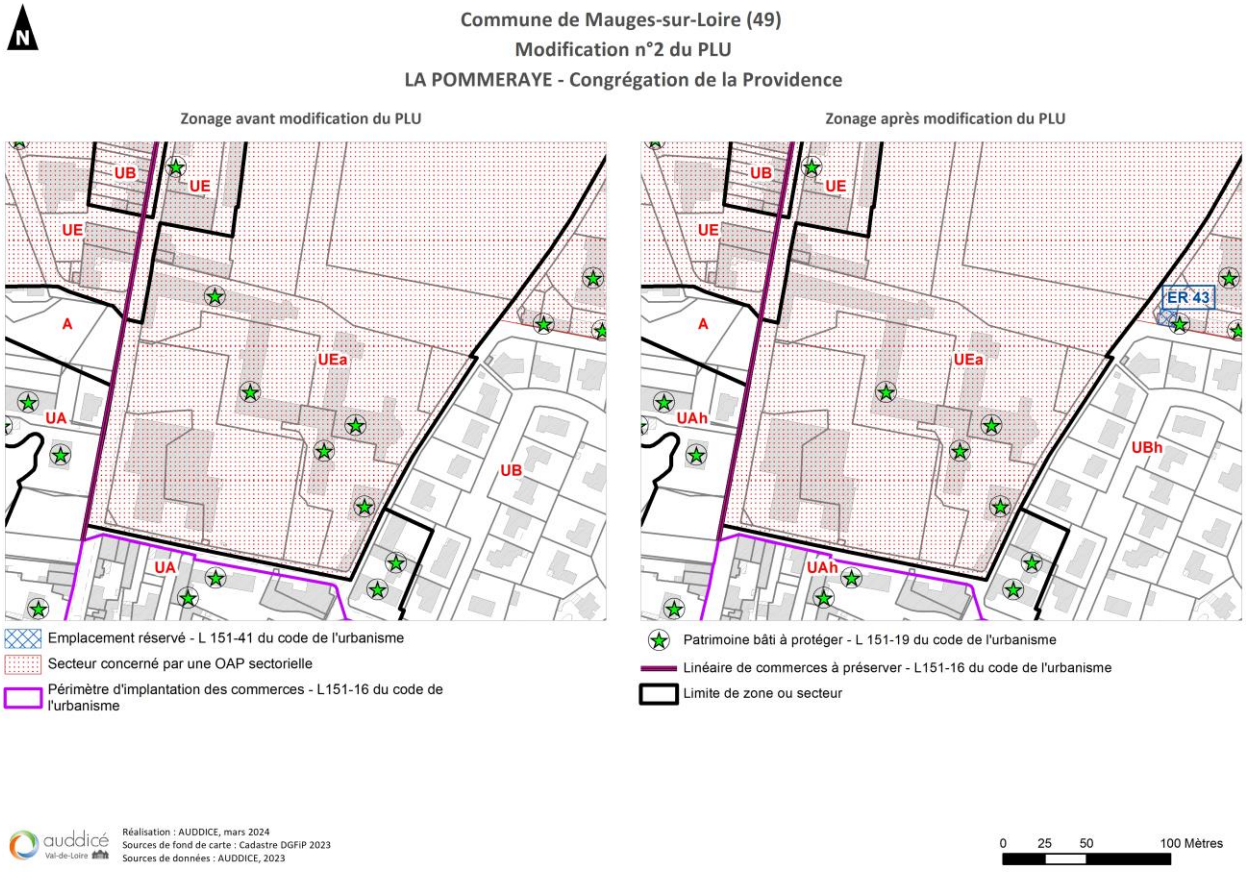

www.delcampe.net
pimentomate

Photo actuelle du bâtiment concerné par la correction de l'erreur matérielle :

Photos actuelles des autres bâtiments de la Congrégation datant du XIX^{e} siècle, dont la protection est à conserver :

Modification



Compatibilité avec le PADD

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. **Cette modification n'a pas d'impact sur les dispositions du PADD.**

2.6.2 MAUGES-SUR-LOIRE mise en concordance du rapport de présentation et du zonage des eaux pluviales

Contexte

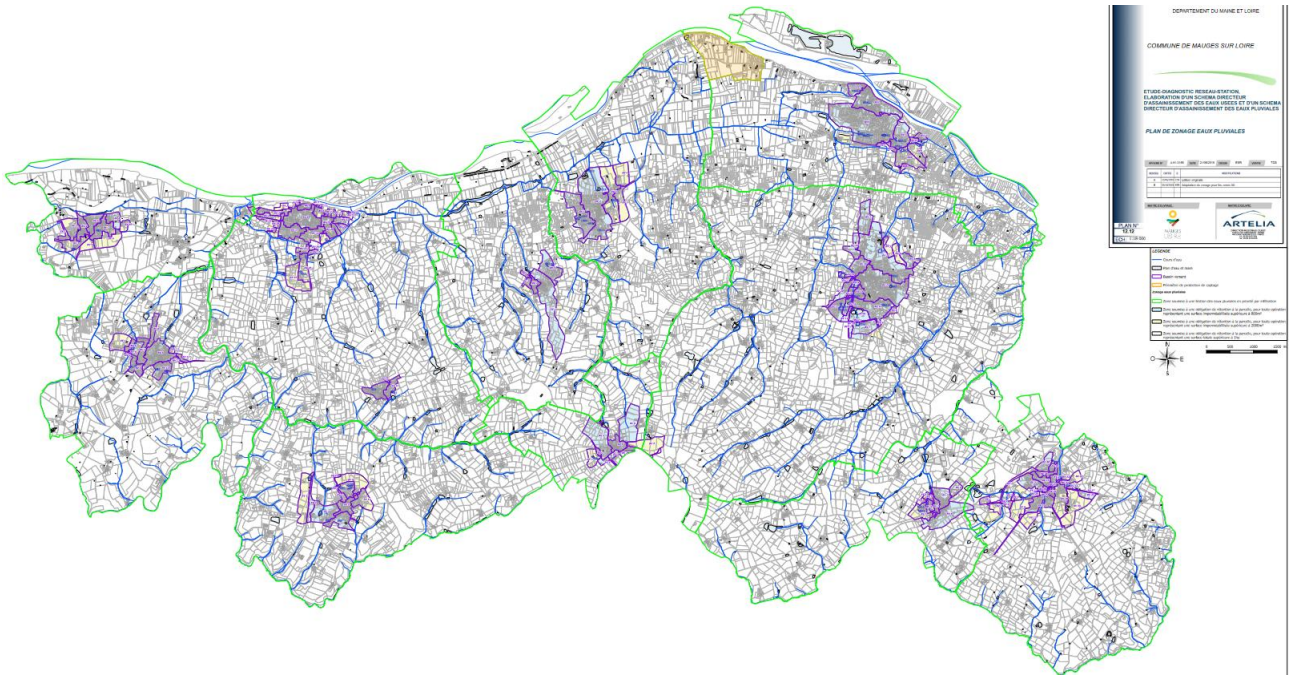
Concernant la gestion des eaux pluviales, le plan de zonage annexé pour l'approbation du PLU n'est pas celui qui a été soumis lors de l'enquête publique.

Il y a eu une erreur matérielle car la version soumise à l'enquête publique et la version approuvé sont différentes. La version du plan soumise à l'enquête publique aurait dû être la version approuvée. Il convient donc de la rectifier.

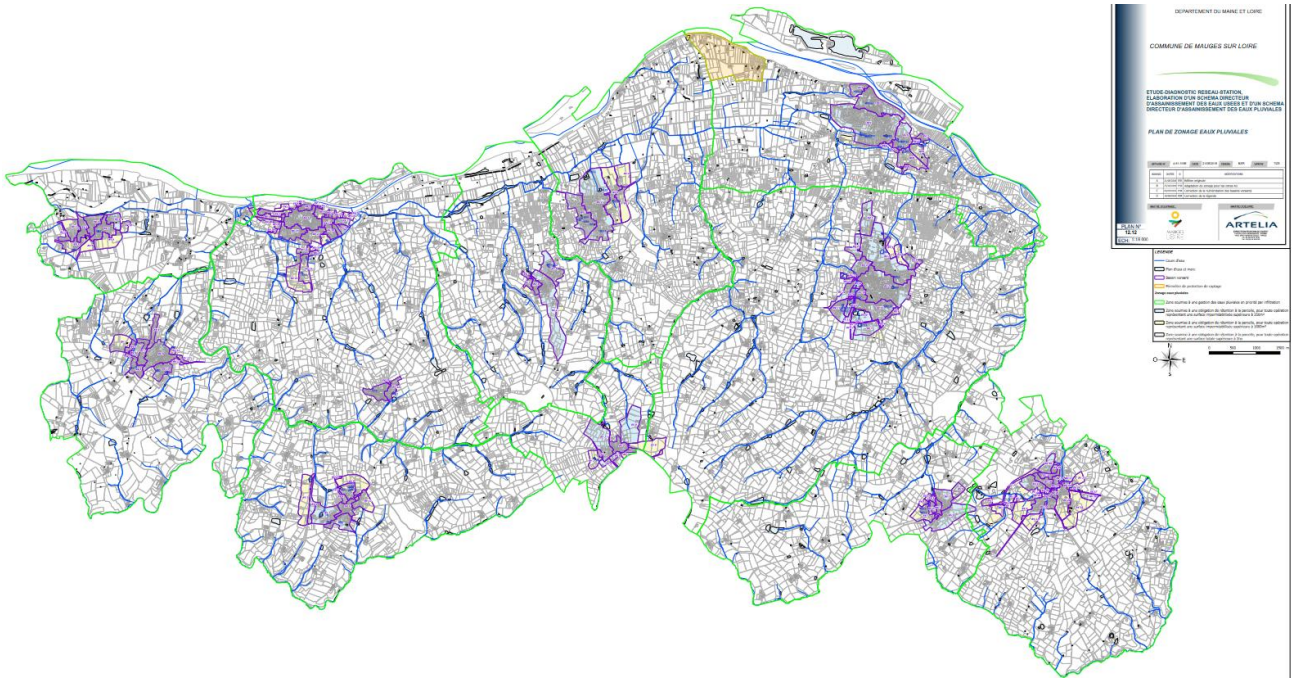
Modification

Les plans avant et après sont au format A0, ils sont donc joints en annexe de la présente notice :

Annexe 1 : Plan de zonage eaux pluviales avant modification



Annexe 2 : Plan de zonage eaux pluviales après modification



■ Compatibilité avec le PADD

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. **Cette modification n'a pas d'impact sur les dispositions du PADD.**

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2

3.1 Préambule

Les dispositions du PLU approuvée le 16 décembre 2019 ayant fait l'objet d'une valuation environnementale et leurs incidences sont considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.**

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisé à l'échelle de la modification du PLU en fonction des données disponibles.

3.2 Synthèse par objet

Pièce du PLU	Evolution	Incidences sur l'environnement
Règlement écrit	Modification des règles générales pour préciser les modalités de gestion des eaux pluviales pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en reprenant les dispositions établies par l'intercommunalité compétente en la matière.	Incidence faible
	Modification des dispositions concernant l'implantation des dispositifs de gestion des ordures ménagères.	Incidence nulle
	Modification des dispositions générales concernant la protection des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour renforcer la justification nécessaire sur les besoins et les impacts des projets.	Incidence positive
	Modification des dispositions concernant les constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques pour renforcer la justification nécessaire sur les besoins et les impacts des projets.	Incidence positive
	Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions en zones UA et UB	Incidence nulle
	Modification des dispositions concernant l'affectation des sols en zones Agricole et Naturelle pour préciser la notion de constructions annexes autorisées afin que les dispositions d'appliquent à toutes les annexes dans les zones afin de modérer la consommation d'espace Naturel, Agricole et forestier.	Incidence positive
	Modifications des dispositions concernant la hauteur des constructions en zones UA et UB pour permettre des constructions plus hautes dans les centre-bourgs comportant déjà des constructions de hauteur similaire.	Incidence nulle
	Modification des dispositions pour préciser la notion de logements sociaux en zones UA, UB, 1AUA.	Incidence nulle
	Modification des dispositions concernant les préoccupations environnementales en zones UY et 1AUY afin de préciser er contraindre la comptabilisation des espaces libres et paysagers pour faciliter l'instruction.	Incidence positive
	Modification des dispositions du règlement écrit pour intégrer les nouveaux linéaires de protection des commerces en centre-bourg.	Incidence nulle
	Modification des dispositions du règlement écrit relatives aux changements de destination des constructions existantes.	Incidence nulle

	Modification des dispositions du règlement écrit de la zone UB pour intégrer les nouvelles dispositions de la zone créée UBy permettant l'habitat et l'activité économique compatible avec l'habitat.	Incidence nulle
Règlement graphique	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL Modification du zonage de la zone UY en zone UBy nouvellement créée.	Incidence nulle
	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE Modification de la zone UY actuelle en zone UT	Incidence nulle
	BEAUSSE Modification du zonage actuel UY en zonage UB.	Incidence nulle
	BOTZ-EN-MAUGES modification du zonage actuel UB en UY	Incidence nulle
	BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN MAUGES, LE MARILLAIS, LE-MESNIL-EN-VALLEE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY, Modifications des zonages actuels en UE, sans impacter les zones Agricoles ou Naturelles.	Incidence nulle
	LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en UT.	Incidence nulle
	LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UB en UY et UYc1.	Incidence nulle
	LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification du zonage actuel UE en UB.	Incidence nulle
	LE-MESNIL-EN-VALLEE modification de la zone UY en UB.	Incidence nulle
	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY harmonisation du zonage UA/UB sur l'emprise d'un projet d'aménagement.	Incidence nulle
	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL, MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE création des sous-secteurs UAh et UBh permettant des constructions de hauteur importante en centre-bourg similaire à l'existant.	Incidence nulle
	BOTZ-EN-MAUGES, BOURGNEUF-EN-MAUGES, LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT, LA POMMERAYE, SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE, mise à jour des emplacements réservés (ER) – suppression des ER réalisés ou sans objet	Incidence nulle
	LE MARILLAIS, création d'emplacements réservés en zone UB.	Incidence nulle
	MONTJEAN-SUR-LOIRE création d'un emplacement réservé en zone UBh.	Incidence nulle
	LA POMMERAYE création d'un emplacement réservé sur un bâtiment existant en zone UB.	Incidence nulle
	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL création d'un emplacement réservé en zone UAh	Incidence nulle

	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY création d'un emplacement réservé en zone NJ pour la réalisation d'une voie douce autorisée par les dispositions du règlement.	Incidence nulle
	MONTJEAN-SUR-LOIRE modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°36 en zone UAh de centre-bourg dense.	Incidence nulle
	MONTJEAN-SUR-LOIRE création d'un emplacement réservé pour la création d'une voie autorisée dans les dispositions du règlement écrit.	Incidence nulle
	MONTJEAN-SUR-LOIRE, LA POMMERAYE, SAINT-FLORENT-LE-VIEIL modification du périmètre et instauration d'un linéaire de protection des commerces en centre-bourg.	Incidence nulle
	Intégration de toutes les modifications et créations de périmètre des orientations d'aménagement.	Cf incidences dans la rubrique ci-après orientations d'aménagement
	Intégration des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination	Incidence nulle
	LA POMMERAYE rectification d'une erreur matérielle sur l'identification d'un bâtiment au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	Incidence positive
Orientations d'aménagement	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification de l'orientation d'aménagement Centre-bourg Nord concernant les accès se raccordant à ceux existants.	Incidence nulle
	LA POMMERAYE modification de l'orientation d'aménagement Ancienne entreprise Jolival pour sortir la zone humide du périmètre.	Incidence positive
	LA POMMERAYE modification de l'orientation d'aménagement Les Vignes – Centre concernant les accès se raccordant à ceux existants.	Incidence nulle
	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY modification de l'orientation d'aménagement L'Etang concernant les voies douces se raccordant à ceux existants.	Incidence nulle
	LA POMMERAYE modification du nom de l'orientation d'aménagement Ecoquartier des Vignes et renforcement des dispositions pour encourager des projets de qualité intégrant un parti-pris paysager.	Incidence positive
	BOTZ-EN-MAUGES réduction du périmètre de l'orientation d'aménagement Croix Rouge situé dans l'enceinte urbanisée.	Incidence nulle
	Création d'orientations d'aménagement dans les zones UB de BOURGNEUF-EN-MAUGES, LE MARILLAIS, LE-MESNIL-EN-VALLEE et SAINT-FLORENT-LE-VIEIL pour permettre des aménagements adaptés au contexte urbain auxquels elles se rapportent et intégrant des franges paysagères à préserver et conforter.	Incidence positive
Dossier de PLU	Correction d'erreur matérielle concernant la mise en concordance du rapport de présentation et du zonage des eaux pluviales.	Incidence nulle

3.3 Localisation des modifications de zonage par rapport aux zones naturelles d'intérêt reconnu de la commune

N°	Objet	Paragraphe de la notice correspondant
1	BOURGNEUF-EN-MAUGES - Ancienne ZA des Goganes (Création OAP)	2.2.16, 2.4.1
2	LE MARILLAIS - Les Bouchardières (Création OAP)	2.2.17, 2.4.2
3	LE MESNIL-EN-VALLEE - Rue de la Chapelle (Création OAP)	2.2.20, 2.4.5
4	MONTJEAN-SUR-LOIRE - Rue Nationale (Création OAP)	2.2.21, 2.4.6
5	LA POMMERAYE - Rue de Vendée (Création OAP)	2.2.22, 2.4.7
6	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL – La Fresnaye (Création OAP)	2.2.23, 2.4.8
7	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - Rue de Bretagne (Création d'OAP)	2.2.24, 2.4.9
8	LE MARILLAIS - Rue d'Anjou (création OAP et ER n°40 et 41)	2.2.18, 2.4.3, 2.2.12
9	LE MARILLAIS - Chemin de la Boire du Seil (création OAP et ER n°46 et 47)	2.2.19, 2.2.12, 2.4.4
10	BOTZ-EN-MAUGES – Suppression ER n°27	2.2.12
11	BOURGNEUF-EN-MAUGES – Suppression ER n°5	2.2.12
12	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT – Suppression ER n°10	2.2.12
13	MONTJEAN-SUR-LOIRE – Agrandissement ER n°36	2.2.12
14	MONTJEAN-SUR-LOIRE – Rue Albert-René Biotteau (modification ER n°30)	2.2.12
15	MONTJEAN-SUR-LOIRE – rue du Pirouet (création ER n°42)	2.2.12
16	LA POMMERAYE – Carrefour des chemin des Claveires (création ER n°43)	2.2.12
17	LA POMMERAYE - ER 17	2.2.12
18	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - Rue Cathelineau (création ER n°44)	2.2.12
19	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE – rue de Bourgneuf (création ER n°2)	2.2.12
20	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY création ER n°45	2.2.12
21	MONTJEAN-SUR-LOIRE – protection des commerces	2.2.13
22	LA POMMERAYE- protection des commerces	2.2.13
23	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL – protection des commerces	2.2.13

24	BEAUSSE – La Bénardière (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
25	BOURGNEUF-EN-MAUGES – La Coleraye (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
26	BOURGNEUF-EN-MAUGES – Les Marottières (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
27	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT -La Gireardière (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
28	LA POMMERAYE – Putille (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
29	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL La Grande Vacherie (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
30	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE- La Michellerie	2.1.11, 2.2.25
31	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY – La Menardière	2.1.11, 2.2.25
32	BEAUSSE – Le Patis modification de zone UY en UB	2.2.3
33	BOTZ-EN-MAUGES – Rue de la Croix Rouge (suppression ER n°24, modification de la zone UB et UY, modification d'OAP)	2.2.12, 2.2.4, 2.2.15, 2.3.6
34	BOTZ-EN-MAUGES – Extension Cimetière (modification zonage en UE)	2.2.5
35	BOURGNEUF-EN-MAUGES Extension Cimetière (modification zonage en UE)	2.2.5
36	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT modification zonage UE en UT	2.2.6
37	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT – rue Beausoleil (modification de zonage UY en UYc1)	2.2.7
38	LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT – modification zonage UE en UB	2.2.8
39	LE MARILLAIS – cimetière (modification zonage UB en UE)	2.2.5
40	LE MESNIL-EN-VALLEE modification de la zone UY en UB	2.2.9
41	LE MESNIL-EN-VALLEE - Cimetière	2.2.5
42	LA POMMERAYE - Cimetière	2.2.5
43	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - Cimetière	2.2.5
44	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - modification de zonage UY en zone UBy	2.2.1
45	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL - Cimetière	2.2.5

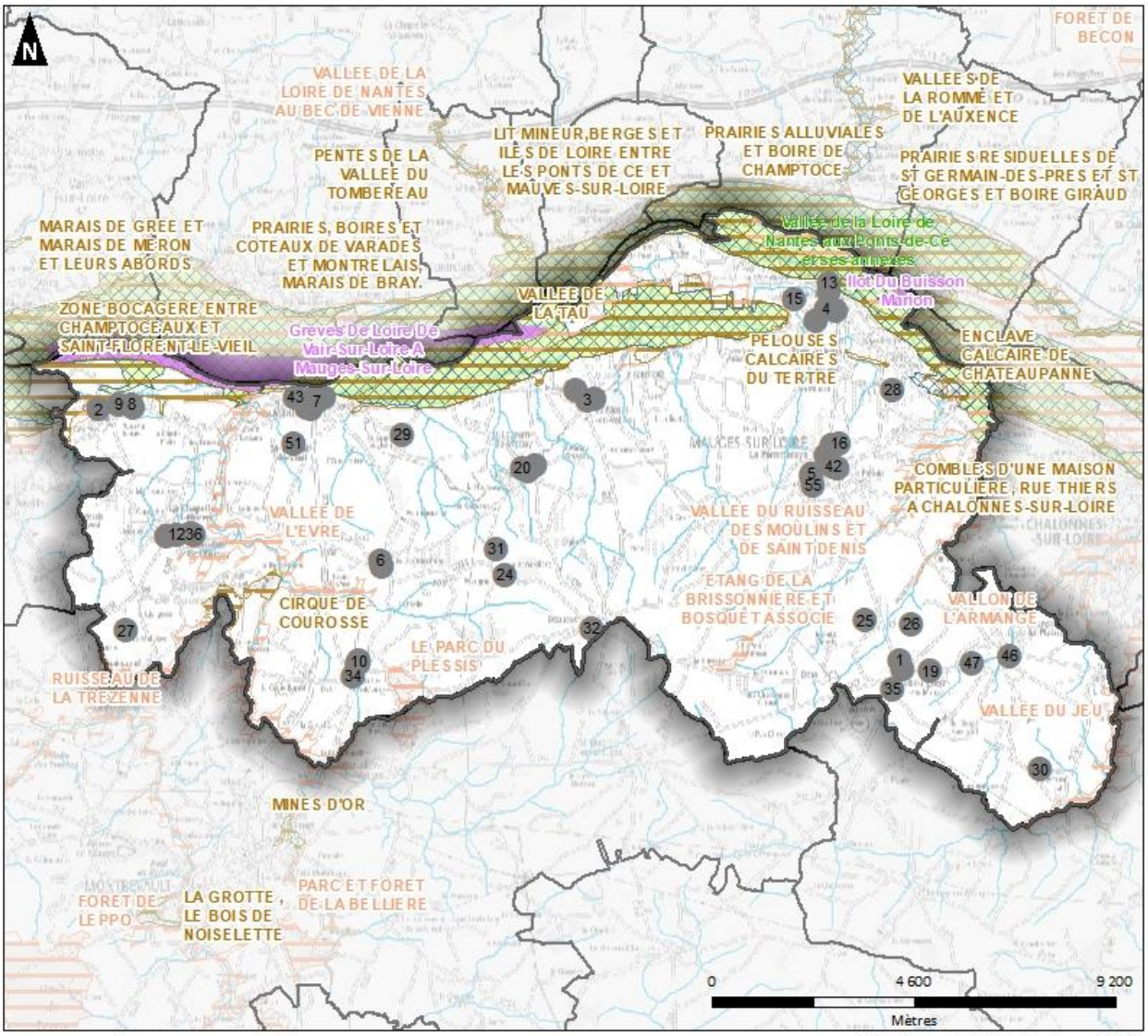
46	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE - Cimetière	2.2.5
47	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE – rue des Mauges (modification de zonage UY en UT)	2.2.2
48	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY – régularisation de zonage UA/UB	2.2.10
49	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY - Cimetière	2.2.5
50	LA POMMERAYE – Congrégation de la providence (rectification erreur matérielle)	2.6.1
51	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL – La Crêperie (identification des bâtiments pouvant changer de destination)	2.1.11, 2.2.25
52	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL – création des zones UAh et UBh	2.2.11
53	MONTJEAN-SUR-LOIRE - création des zones UAh et UBh	2.2.11
54	LA POMMERAYE - création des zones UAh et UBh	2.2.11
55	LA POMMERAYE Ancienne entreprise Jolival (modification de l'OAP)	2.2.14, 2.3.2

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

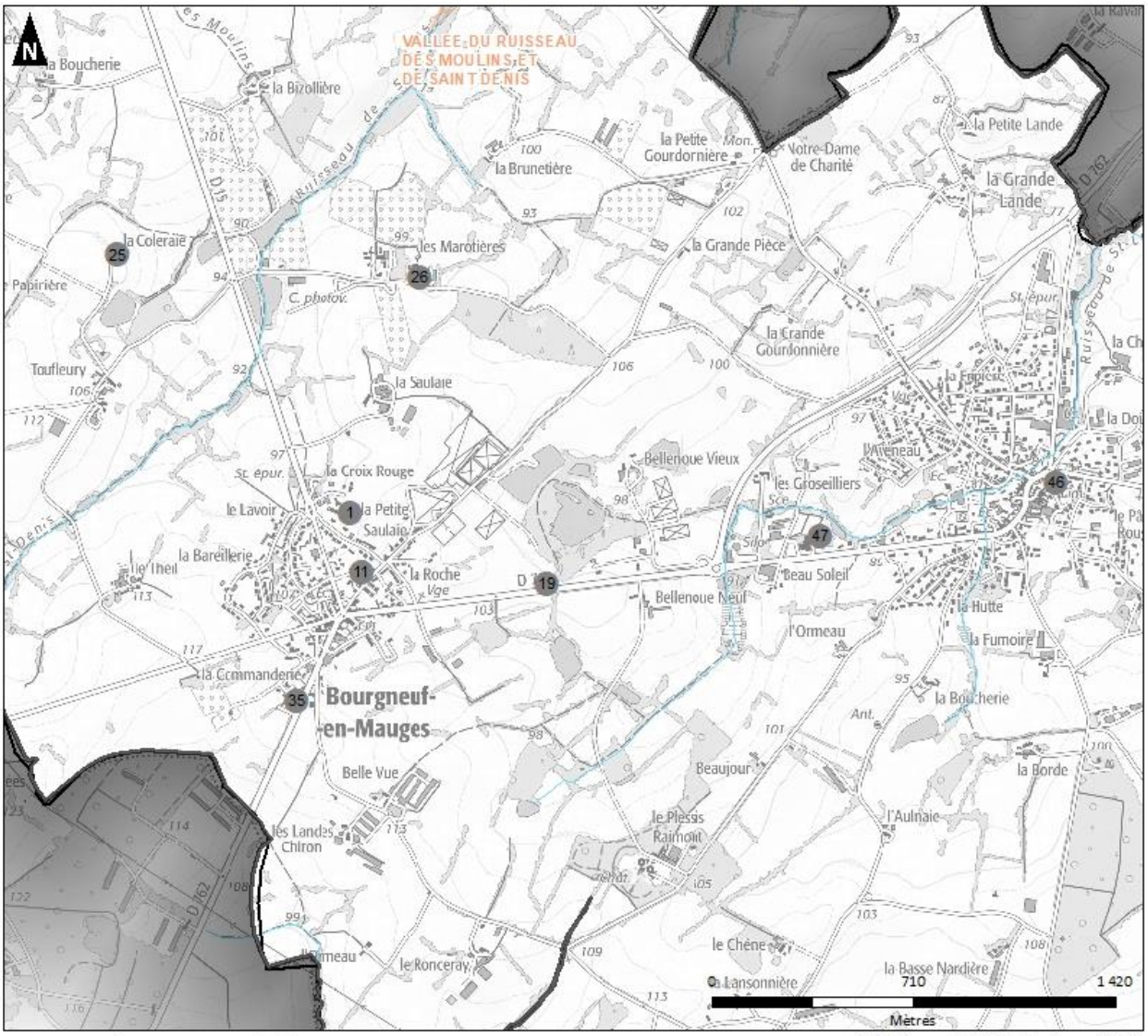
- Arrêté de protection biotope
- ZNIEFF de Type 1
- ZNIEFF de Type 2
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

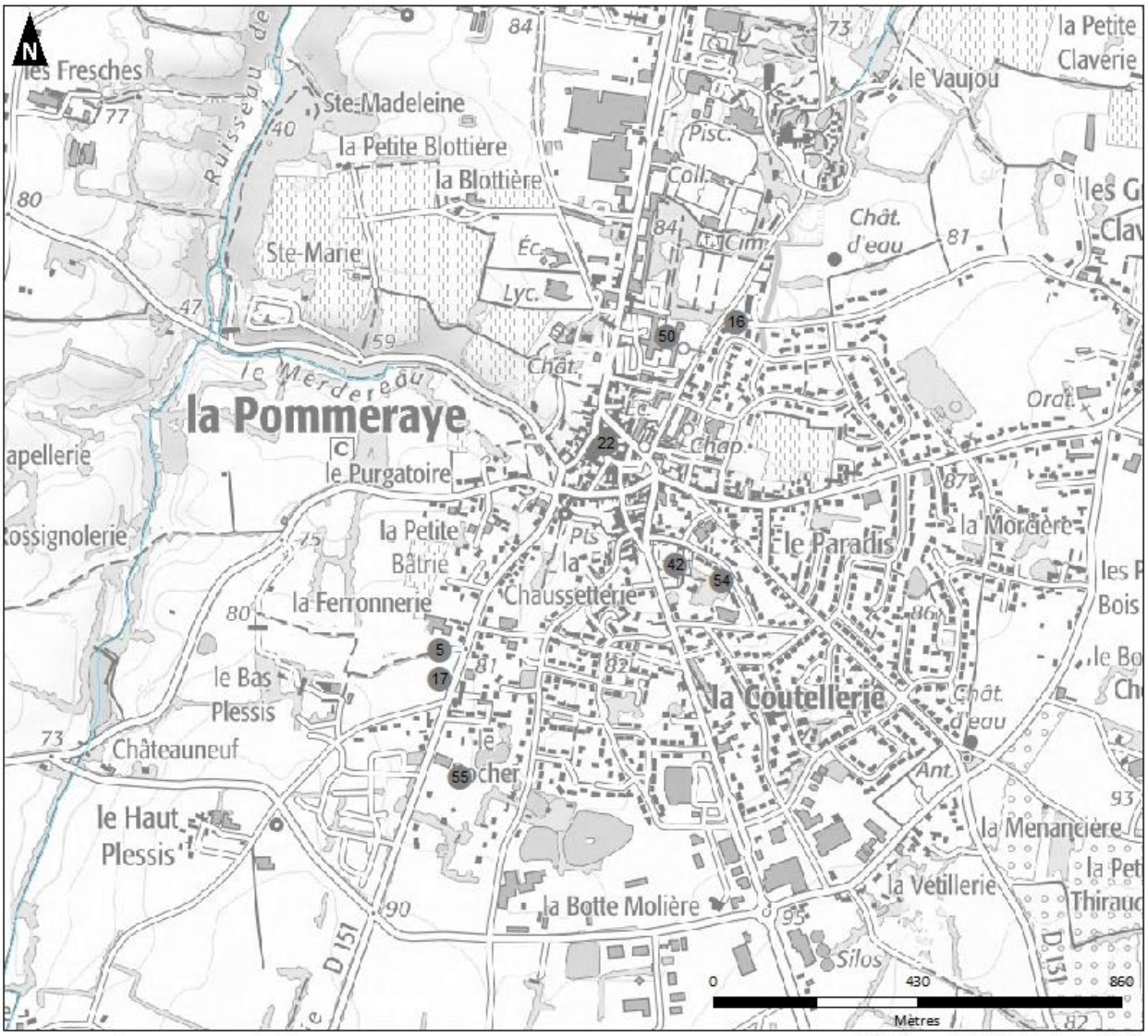
- ZNIEFF de Type 2

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

Limites communales

Localisation des modifications

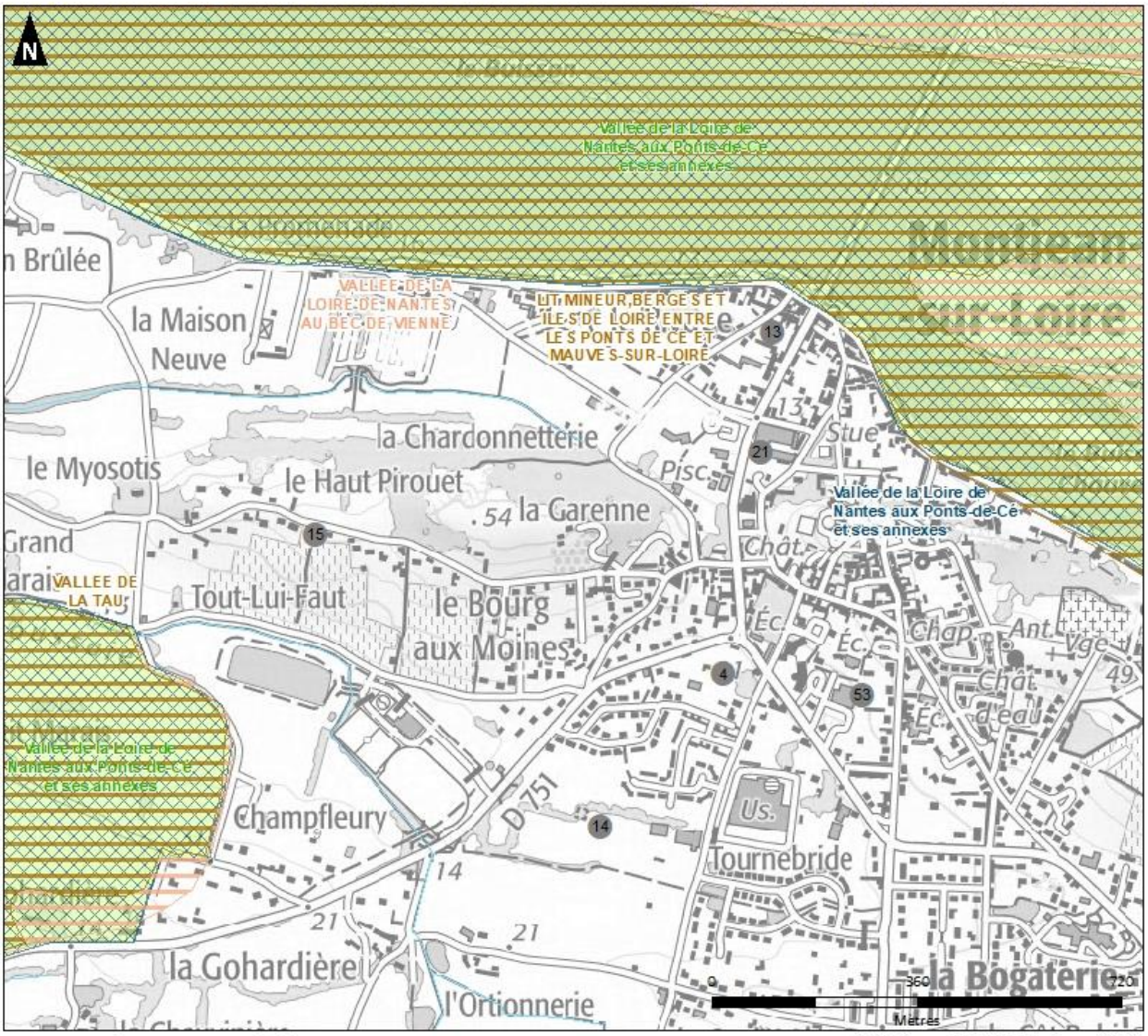
Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

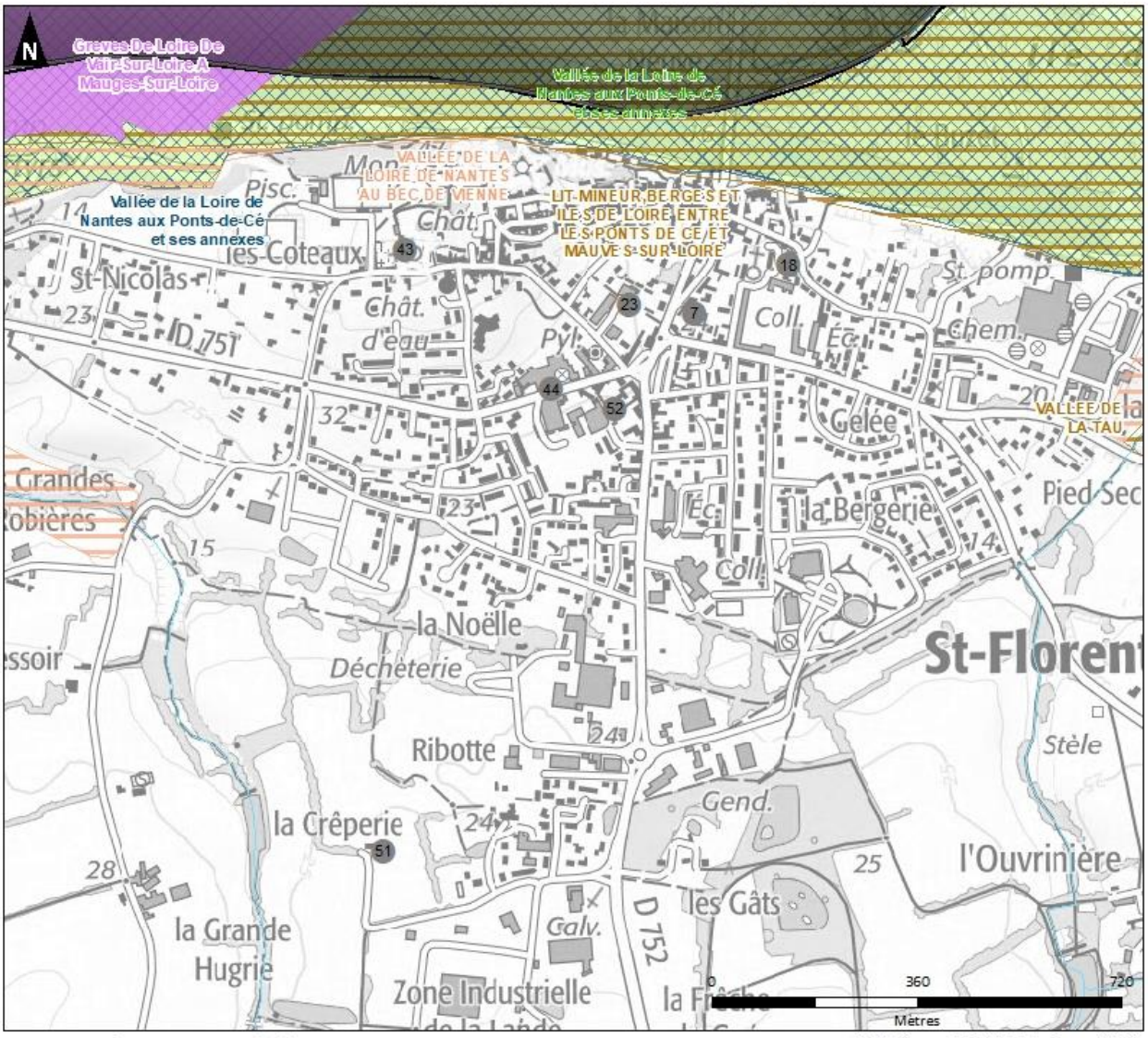
- ZNIEFF de Type 1
- ZNIEFF de Type 2
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

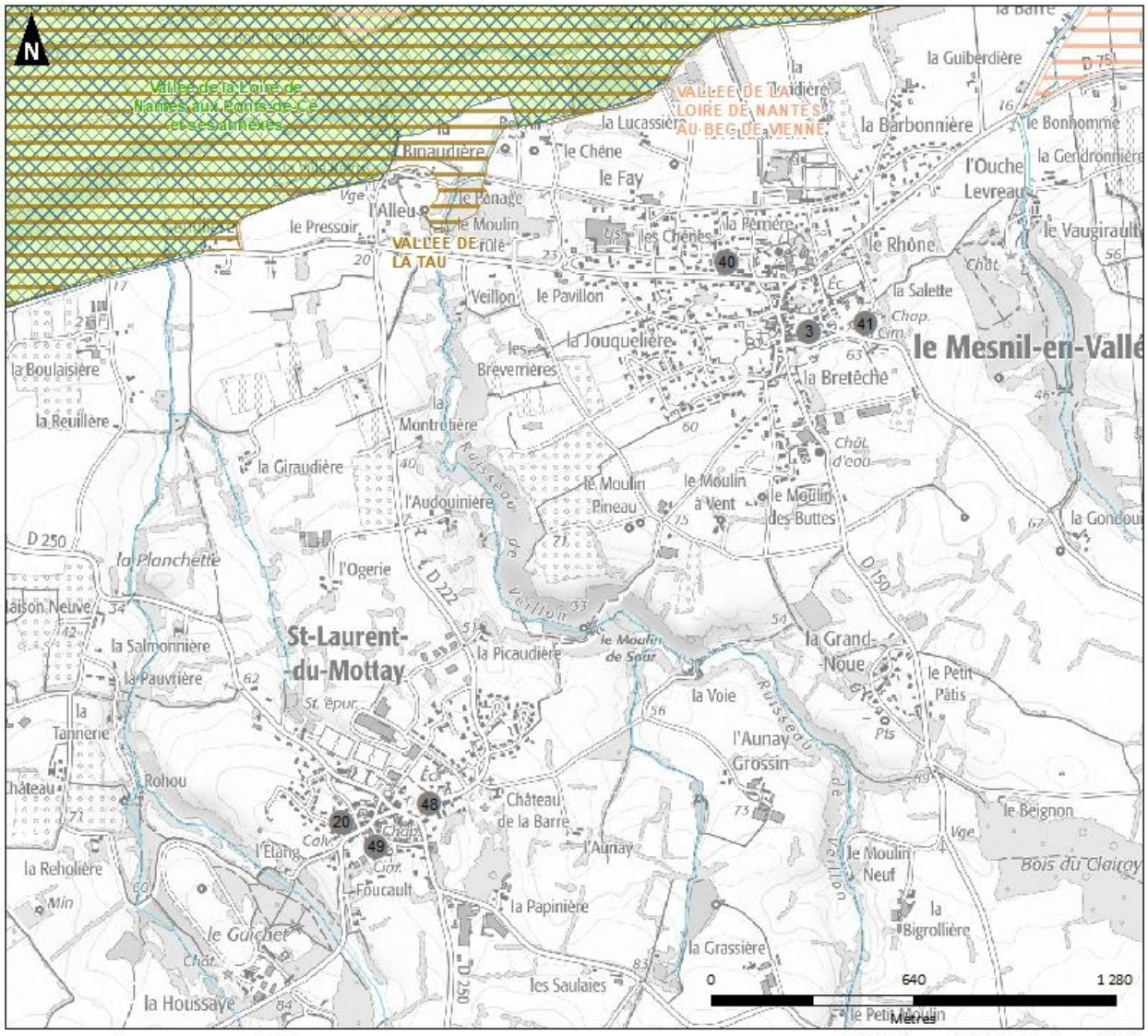
- Arrêté de protection biotope
- ZNIEFF de Type 1
- ZNIEFF de Type 2
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

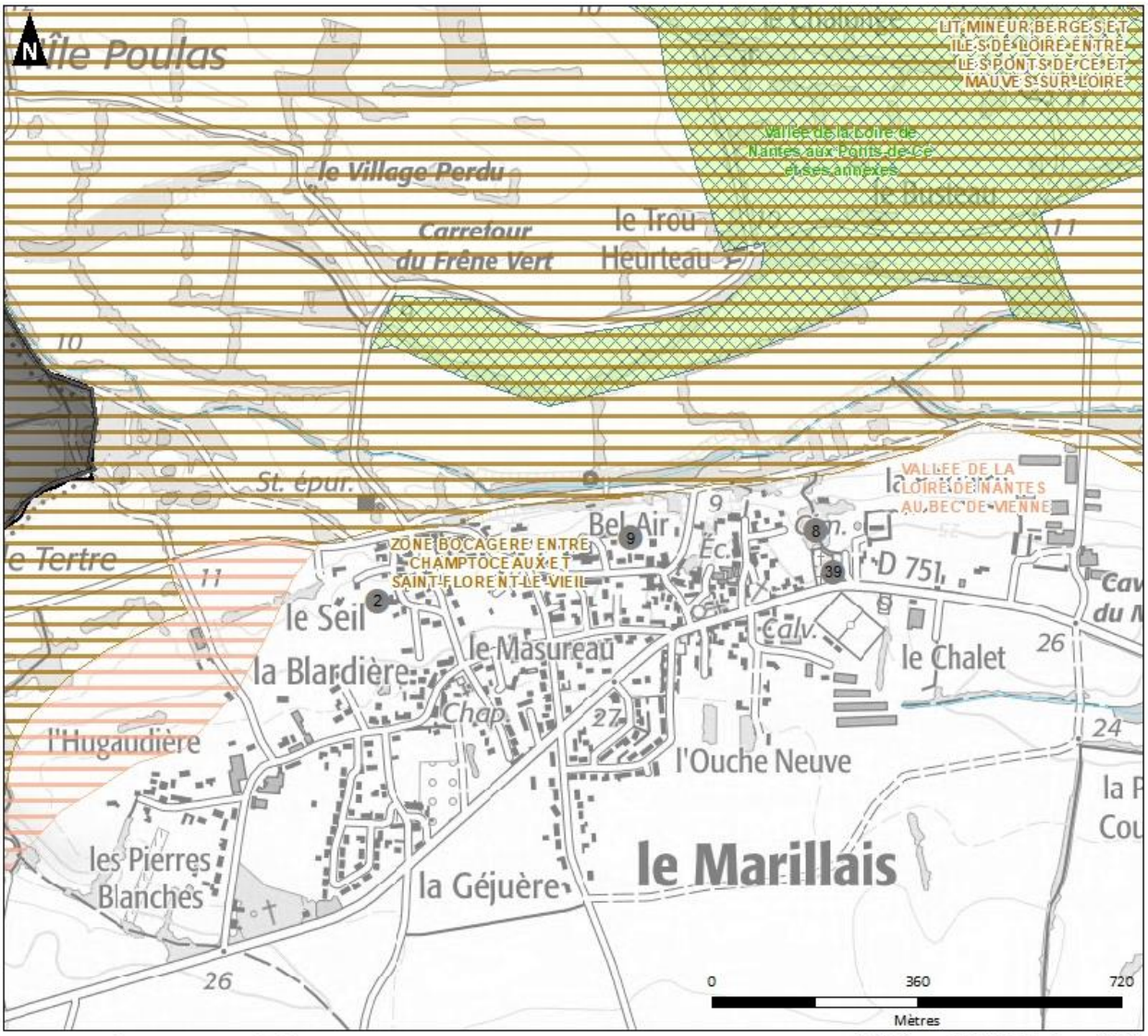
- ZNIEFF de Type 1
- ZNIEFF de Type 2
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

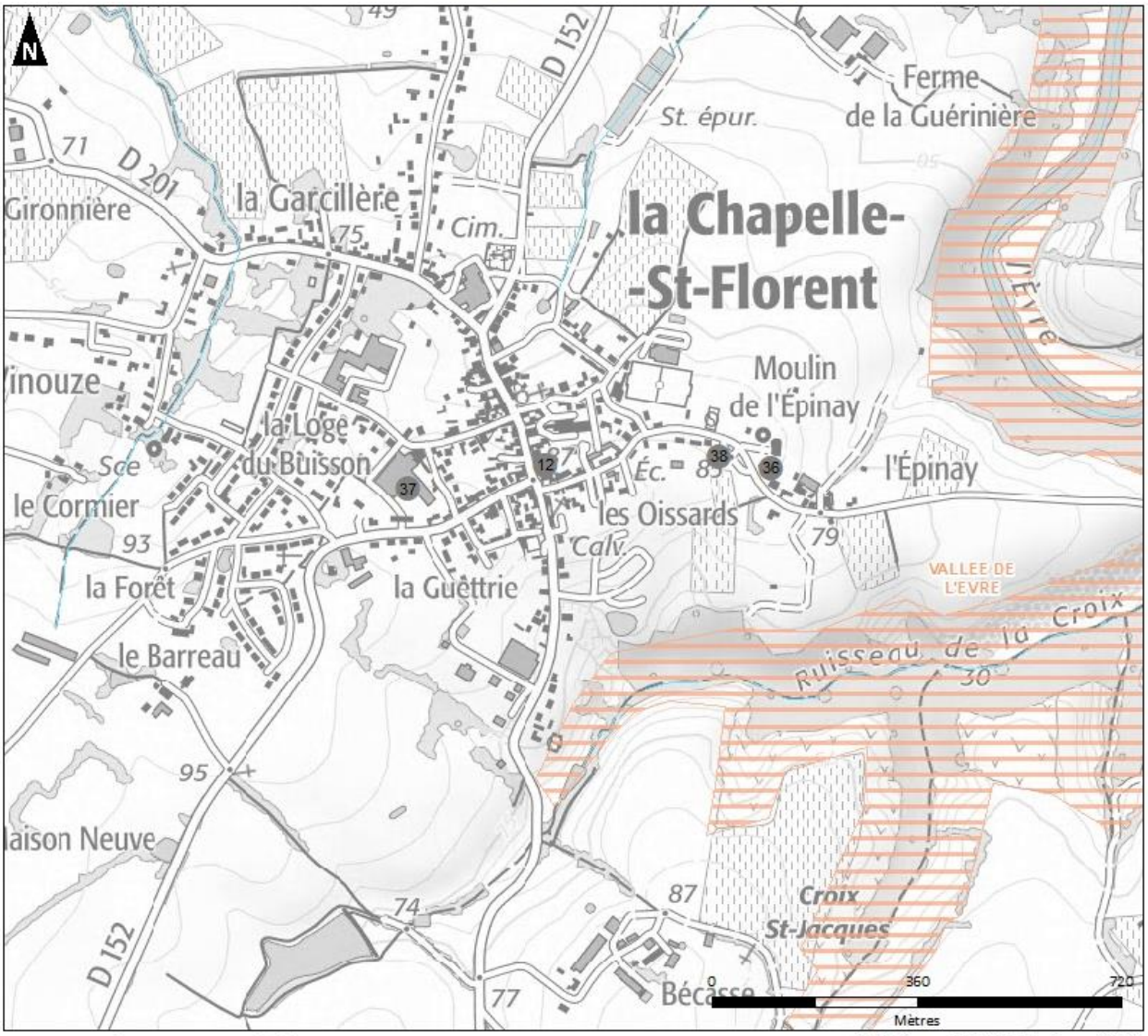
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

- Arrêté de protection biotope
- ZNIEFF de Type 1
- ZNIEFF de Type 2
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

- Limites communales
- Localisation des modifications
- Réseau hydrographique

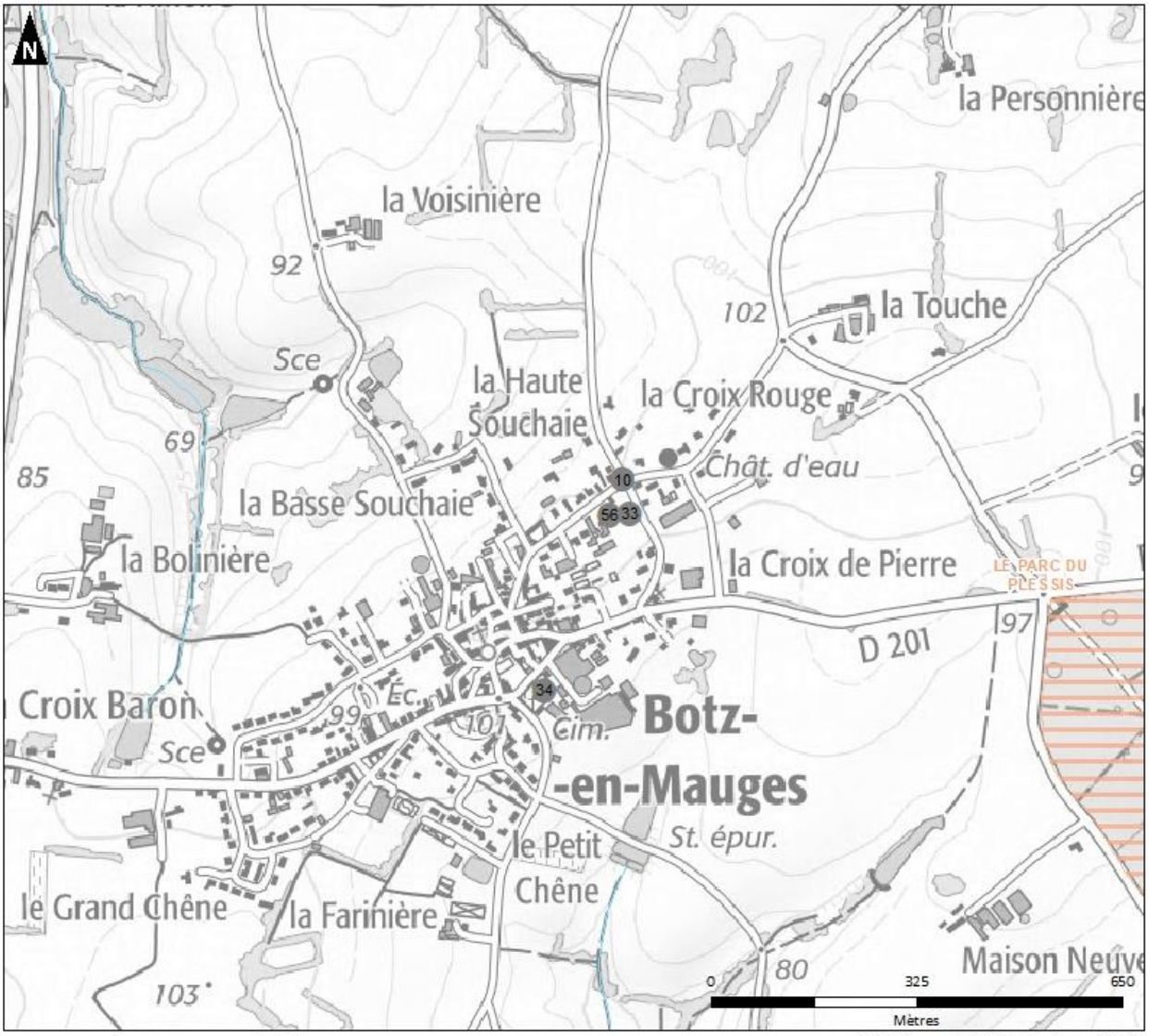
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

- ZNIEFF de Type 2

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

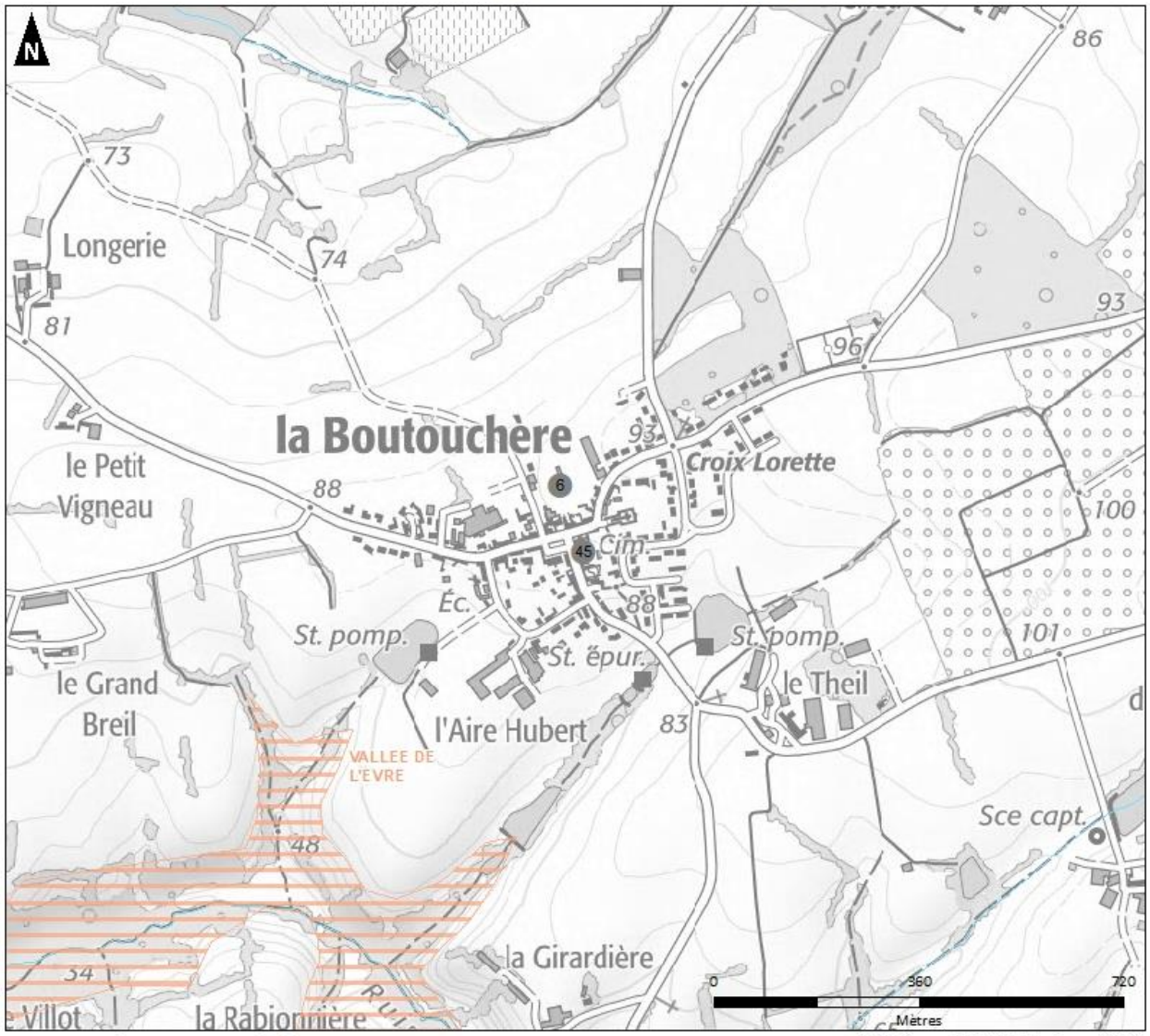
Limites communales
Localisation des modifications
Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
ZNIEFF de Type 2

Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - avril 2024

Limites communales
Localisation des modifications
Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu
ZNIEFF de Type 2

3.4 Analyse des incidences par thématiques

<table>
<tr><th>Thématique</th><th>Enjeux de la procédure</th><th colspan="2">Incidences sur l'environnement</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Milieux naturels et biodiversité (dont Natura 2000)</td><td rowspan="5">Les objets de la modification concernant les évolutions du règlement graphique ne sont pas localisés dans l'un des sites de sensibilité écologique identifié.

Les autres objets que ceux cités ci-dessous sont situés à plus de 300 mètres à vol d'oiseau des zones de sensibilité écologique identifiées.

Les objets situés dans le bourg de la commune déléguée de MONTJEAN-SUR-LOIRE sont à proximité de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZSC, ZPS), du Lit Mineur des berges et îles de Loire entre les Ponts de Cé et Mauves-sur-Loire (ZNIEF de type I), de la Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vendée (ZNIEFF de type II). Cependant, ils sont situés dans l'enveloppe urbaine et n'augmentent pas le risque de nuisance sur ces zones.
Les objets situés dans le bourg de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL sont à proximité de la Vallée de Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZPS, ZSC), La vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne (ZNIEFF de type II), du lit mineur des berges et îles de Loire entre Les Ponts-de-Cé et Mauves-sur-Loire (ZNIEFF de type I). Cependant, ils sont situés dans l'enveloppe urbaine et n'augmentent pas le risque de nuisance sur ces zones.
Les objets situés dans le bourg de la commune déléguées de LE MARILLAIS sont situés à proximité de La zone bocagère entre Champtoceaux et SAINT-FLORENT-LE-VIEIL (ZNIEFF de type I), la vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne (ZNIEFF de type II) et la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZSC et ZPS).
Les objets situés dans l'aire urbaine de LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT sont situés à proximité de la vallée de l'Evre (ZNIEFF de type II).

Les objets portant sur les évolutions des dispositions générales du règlement écrit relatifs aux durcissements des dispositions relatives à la protection des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, aux constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques, à l'affectation des sols des zones A et N ont pour effet renforcer les dispositions existantes et de diminuer l'atteinte des projets aux milieux naturels et la biodiversité. Ils ont donc des effets positifs.

Les autres objets n'ont pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité.</td><td>Site Natura 2000</td><td>Positive</td></tr>
<tr><td>ZNIEFF</td><td>Positive</td></tr>
<tr><td>Zone humide</td><td>Positive</td></tr>
<tr><td>TVB</td><td>Positive</td></tr>
<tr><td>Biodiversité</td><td>Positive</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ressource en eau et assainissement</td><td rowspan="2">La modification du règlement écrit relative à la gestion des eaux pluviales pour la mise en cohérence avec les prescriptions techniques de MAUGES COMMUNAUTE a un impact sur la gestion de la ressource en eau dans le sens où elle porte sur la gestion des eaux pluviales dans les projets. Cependant, elle n'a pas pour effet de modifier fondamentalement la gestion des eaux pluviales pour les projets mais de clarifier les dispositions et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les créations d'orientations d'aménagement vont générer une intensité d'habitat et donc de besoins en eau potable et en assainissement dans les zones urbaines bénéficiant aujourd'hui d'une desserte suffisante et non dans les zones à urbaniser.
En outre, les projets devront se conformer aux dispositions du règlement écrit en la matière qui ne sont pas modifiées. Ils seront élaborés conformément à la capacité des réseaux existants.

La modification du règlement graphique et du règlement écrit pour permettre des</td><td>Eau potable</td><td>Négligeable</td></tr>
<tr><td>Assainissement</td><td>Négligeable</td></tr>
</table>

	constructions de hauteurs plus importantes dans les centre-bourgs entraînera également une intensité d'habitat et donc de besoins en eau potable plus importante. Ces zones bénéficient déjà aujourd'hui de dessertes en réseaux de grande capacité. En outre, les projets devront se conformer aux dispositions du règlement écrit en la matière qui ne sont pas modifiées. Ils seront élaborés conformément à la capacité des réseaux existants. Les autres objets n'ont pas d'impact sur la ressource en eau et l'assainissement.		
Risques naturels et technologiques	Les objets de la présente procédure n'ont pas pour conséquence d'exposer les personnes aux risques naturels et technologiques au-delà des zones urbaines déjà définies dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2019. Les bâtiments identifiés pour un changements de destination prennent en compte les risques.	Risques naturels	Nulle
		Risques technologiques	Nulle
Paysage et patrimoine	La modification des règlements écrit et graphique ayant pour objet de permettre des constructions de hauteur plus importante sont localisés au cœur des centre-bourgs comportant déjà des constructions de hauteur importante. Elles favoriseront la densité et l'intensité des constructions en respectant le les volumes bâtis existants. En outre, ces secteurs sont pour la plupart situé dans le périmètre des abords de monuments historiques ou encore de secteurs sauvegardés, les projets seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France garante en la matière. Les autres objets n'ont pas pour effet d'entraîner des modifications sur l'aspect architectural des constructions ou leur insertion paysagère. Les objets portant sur les évolutions des dispositions générales du règlement écrit relatifs aux durcissements des dispositions relatives à la protection des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, aux constructions, installations et aménagements au sein des corridors écologiques, à l'affectation des sols des zones A et N ont pour effet renforcer les dispositions existantes et de diminuer l'atteinte des projets aux éléments du paysage. Ils ont donc des effets positifs. Les autres objets n'ont pas d'impact.	Paysage	Positive
		Patrimoine	Négligeable
Santé humaine	Les créations et modifications d'emplacements réservés ont pour effet de favoriser	Santé humaine	Positif

(pollution, bruit, modes de déplacements...)	le maillage territorial notamment de voies douces et de permettre le stationnement des véhicules pour privilégier les modes de déplacement doux. En outre, ils permettent de relier les opérations de densification en centre-bourg entre-elles et donc de rapprocher les futurs habitants des services de proximité, entraînant une diminution des déplacement automobiles. Les créations d'OAP et modifications de zonage favorisant l'habitat on le même effet positif que les emplacements réservés. Les secteurs de hauteur plus importante créés également. Les autres objets n'ont pas d'impact sur la santé humaine.		
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, agriculture, ...	Les créations et modifications d'emplacement réservé, les créations d'OAP, les créations de secteurs de hauteur plus importante permettent de rapprocher les populations des centre-bourgs, de baisser la circulation automobile à terme, de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par la mobilisation des emprises foncières dans les parties actuellement urbanisées des communes déléguées et donc de faire baisser les gaz à effet de serre.	Climat et énergie	Positif
		Agriculture	Positif
Conclusion	**La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification simplifiée du PLU :**	**Très faible, voire positive**	
	La modification du PLU : - **Ne remet pas en cause l'économie générale du document** - **Ne remet pas en cause les orientations du PADD** - **N'a pas d'incidences notables sur l'environnement** - **N'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine** **Par conséquent, en tant que personne publique responsable, je considère que la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Mauges-sur-Loire ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.**		

CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1 Compatibilité avec le SCoT

La présente procédure de modification permet de renforcer la compatibilité avec les dispositions du SCOT concernant :

- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- La production de logements dans les centre-bourg ;
- Les objectifs de densité ;
- La mixité sociale des projets par l'intégration de logements sociaux dans les opérations des centres-bourgs des communes déléguées identifiées ;
- Permet la remobilisation du bâti vacant ;
- Renforce la structuration des voies douces et automobiles pour connecter les opérations futures aux voies existantes ;
- Renforce les dispositions du règlement écrit permettant de préserver et renforcer la trame verte et bleue ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du SCOT.

4.2 Compatibilité avec le SDAGE

La seule disposition de ce projet de modification pouvant avoir une incidence sur le SDAGE est le renforcement des dispositions générales pour la préservation des corridors écologiques, haies et boisements.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le SDAGE.

4.3 Compatibilité avec le PGRI

La présente modification n'entraîne pas de possibilité de construire au droit des cours d'eau existant.

En outre, les dispositions du règlement écrit sont renforcées pour permettre la préservation des corridors écologiques, haies et boisements.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le PGRi.

4.4 Compatibilité avec le PPRi

La présente modification n'entraîne pas de possibilité de construire dans les zones du PPRi. Les bâtiments identifiés pour un changements de destination prennent en compte les risques.

En outre, les dispositions du règlement écrit sont renforcées pour permettre la préservation des corridors écologiques, haies et boisements.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le PPRi.

4.5 Compatibilité avec le SRADDET

La présente procédure de modification permet de renforcer la compatibilité avec les dispositions du SRADETT concernant :

- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- Renforce la structuration des voies douces et automobiles pour connecter les opérations futures aux voies existantes ;
- Renforce les dispositions du règlement écrit permettant de préserver et renforcer la trame verte et bleue ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du SRADETT.

4.6 Compatibilité avec le PCAET

La présente procédure de modification permet de renforcer la compatibilité avec les dispositions du PCAET concernant :

- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- La production de logements dans les centre-bourg, permettant de rapprocher les habitants des équipements et commerces, les encourageant aux mobilités douces ;
- Permet la remobilisation du bâti vacant ;
- Renforce la structuration des voies douces et automobiles pour connecter les opérations futures aux voies existantes ;
- Renforce les dispositions du règlement écrit permettant de préserver et renforcer la trame verte et bleue ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du PCAET.

CHAPITRE 5. LEXIQUE

LISTE DES ABREVIATIONS DE LA NOTICE

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNIR : Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu