



MAUGES  
-sur-  
LOIRE

DOSSIER  
D'APPROBATION

Commune de Mauges-sur-Loire  
Département du Maine-et-Loire

**Modification n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme**

**Pièce 1 - Notice de présentation**

Elaboration du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16/12/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19/05/2022

## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>I Présentation des modifications envisagées</b>	<b>4</b>
1.1. Modifications du règlement écrit	5
1.2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	13
1.3. Modifications des documents graphiques (plans de zonage)	19
1.4. Compléments et mise à jour des annexes du PLU	29
<b>II. Evaluation synthétique des incidences du projet de modification sur l'environnement</b>	<b>30</b>
2.1. Approche globale	31
2.2. Approche par enjeu environnemental	32
<b>III. Annexes</b>	<b>35</b>
Annexe 1 - Délibération d'approbation du PLU en date du 16/12/2019 et sa note de synthèse décrivant les principales modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations émises lors de l'enquête publique	

## Préambule

La commune a approuvé son PLU le 16 décembre 2019. Après près d'un an de mise en œuvre, elle décide d'engager une procédure de modification afin de corriger certaines erreurs constatées dans le règlement et pour permettre la réalisation de projets, notamment économiques, non réalisables au regard du règlement actuel.

Cette procédure, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 27/10/2020, vise notamment à :

- ⇒ 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,
- ⇒ 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
- ⇒ Modification des dispositions du règlement applicable aux cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt local (correction d'une erreur matérielle)
- ⇒ Compléter l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- ⇒ Adaptation et clarification de certaines dispositions du règlement écrit,
- ⇒ Complément et mises à jour des annexes.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ou l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

A l'issue de la procédure, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

## I - Présentation des modifications envisagées

L'ensemble des modifications apportées au règlement sont présentées en pièce 3 de la précédente procédure de modification selon le code couleur suivant :

- en **rouge barré** : les suppressions proposées
- en **bleu** : les ajouts proposés
- en **violet** : les ajustements opérés suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et suite aux conclusions de l'enquête publique

**Les paragraphes qui suivent permettent de lister par thématiques les principales modifications proposées afin d'en appréhender la teneur.**

### 1.1.1. Modifications concernant les secteurs d'activités Uy et 1AUy

Au sein des secteurs Uy et 1AUy (zones d'activités économiques), la commune souhaite pouvoir admettre les activités de service (accueillant de la clientèle) dont leur taille importante ne permet pas une implantation dans les zones Ua ou Ub. C'est notamment le cas des salles de remise en forme (privées). Un seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface plancher est fixé par la commune.

#### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées (Uy/1AUy)

La destination suivante est ajoutée :

« **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que la surface de plancher du bâtiment soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>** »

La commune souhaite également ouvrir les sous-destinations admises en secteur Uyc1 (en lien notamment avec la modification de règlement graphique sur le secteur de Montjean - rue d'Anjou - cf. page 15). Au PLU actuellement en vigueur, seules les constructions à destination de commerce de détail sont admises (ainsi que les constructions d'intérêt collectif). La commune souhaite y admettre également les activités de service (restauration, hébergement hôtelier, ...). La modification suivante est proposée :

#### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées (Uy)

« **Dans le secteur UYc1, les extensions et les constructions nouvelles à destination de commerce ~~de détail~~ et activités de service sont autorisés. Les constructions à destination 'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire', 'habitation' et 'exploitation agricole et forestière' y sont interdites.** »

## 1.1 - Modifications du règlement écrit

### 1.1.2. Modifications visant à assouplir les conditions d'implantation de constructions en zones Ua/Ub et 1AUa

La commune souhaite assouplir la règle d'implantation pour les abris de jardins par rapport aux limites séparatives, en zones Ua/Ub et 1AUa. En effet, en cas de retrait, seules les annexes de moins de 2 mètres de hauteur maximale peuvent s'implanter à 0,5 m de la limite séparative tandis que les annexes de plus de 2 mètres de hauteur doivent respecter, en cas de retrait, un retrait de 2 m minimum (comme pour toute construction principale). La commune souhaite supprimer ce seuil de hauteur pour les abris de jardins et les autoriser à venir s'implanter à 0,5 m minimum de la limite séparative. Le texte est proposé comme suivant :

#### Article 4 : Qualité du cadre de vie—implantation (Ua/Ub, 1AUa)

« **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

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 ~~dont la hauteur maximale en limite ne pourra excéder 2m~~

Dans un souci d'optimisation du foncier et de limitation de consommation d'espace, la commune souhaite pouvoir assouplir les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, lorsque celles-ci sont programmées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ...).

#### Article 4 : Qualité du cadre de vie—implantation (1AUa)

« **Des dispositions différentes de celles présentées aux deux paragraphes précédents (implantation en limite de voie et en limite séparative) peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.** »

## 1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

### 1.1.3. Modifications visant les clôtures en zones Ua, Ub et 1AUa

La commune souhaite :

- admettre les plaques de soubassement en béton moulé, dans une hauteur maximale de 30 cm,
- limiter la hauteur du mur bahut et du muret lorsqu'ils sont implantés en limite de voies ou d'emprises publiques. Le règlement ne précise en effet que la hauteur totale de la clôture (1,80 m) mais pas celle des parties pleines (mur, muret). La rédaction de la disposition est aussi simplifiée de manière à faciliter l'instruction.

L'article 4 est ainsi complété et ajusté comme suivant :

Article 4 : Qualité du cadre de vie—caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères (Ua, Ub et 1AUa)

« Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents, ne sont pas admises, **à l'exception des plaques de soubassement (d'une hauteur maximale de 30 cm), surmontées d'un grillage.**

Les clôtures sur les voies et emprises publiques doivent être constituées **d'un mur bahut ou d'un muret (ne pouvant excéder 0,80 m), pouvant être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et pouvant être doublés de haies végétales.**

- **Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé de haies végétales.** L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- **Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.**

La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état. »

De plus, en zone 1AUa seulement, la commune souhaite assouplir les règles en matière de type de clôture lorsque celle-ci s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle opération d'aménagement. Cet assouplissement est permis à condition que l'opération d'aménagement présente elle-même ses propres règles en matière de clôtures. Il s'agit de libérer davantage la conception architecturale et urbaine des projets de nouveaux quartiers, en facilitant les possibilités d'harmonisation entre le choix des clôtures et les constructions.

L'article 4 du règlement de la zone 1AUa est ainsi complété :

Article 4 : Qualité du cadre de vie—implantation (1AUa)

(...)

« Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées d'un mur bahut ou d'un muret (...)

**Des types de clôtures différents peuvent être admis dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même ».**

#### 1.1.4. Modifications visant à permettre le changement de destination en secteur Ah et à préciser les conditions de hauteur des cas de changement de destination en zones A et N

Le règlement du secteur Ah admet les nouvelles constructions à usage d'habitation. La commune souhaite pouvoir également y admettre le changement de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique.

Il est ici rappelé qu'un seul secteur est classé en Ah sur la commune : il s'agit du village de La Lande Pivin (commune déléguée du Marillais).

L'article 1 est complété comme suivant :

##### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées (A)

###### « En secteur Ah :

(...)

Est aussi autorisé le changement de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique aux conditions suivantes :

- l'intégration à l'environnement est respectée,
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet,
- le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole. »

L'article 4 est aussi ajusté de manière à préciser les conditions de hauteur pour les cas de changement de destination (en secteur Ah comme en zones A et N, par souci de cohérence et d'avoir une règle commune à tous les changements de destination possibles).

##### Article 4 : Qualité du cadre de vie—hauteur (A/N)

###### « Pour les changements de destination à destination d'habitat et d'hébergement touristique :

La surélévation des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination est admise sans excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à condition que cela ne remette pas en cause les qualités architecturales ou patrimoniales du bâti d'origine.. ».

#### 1.1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

#### 1.1.5. Modifications visant à préciser les surfaces d'extension des habitations localisées en zones A et N

Le règlement actuel admet, pour les habitations (non liées à une exploitation) situées en zones A et N, une possibilité d'extension limitée à :

- ⇒ soit 30m<sup>2</sup>,
- ⇒ soit 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (2019).

La commune souhaite encadrer plus clairement la surface autorisée pour le second cas. Une limite de 50 m<sup>2</sup> maximum est ainsi fixée, de manière à :

- ⇒ éviter une trop grande disparité des possibilités d'extension entre les 'petites' et les 'grandes' maisons,
- ⇒ limiter le risque de création de nouveau logement par division des habitations et notamment celles ayant pu accroître de manière significative leur surface plancher,
- ⇒ limiter le risque d'effet néfaste pour les paysages

L'article 1 est ainsi modifiée en conséquence, comme suivant :

##### Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées (A/N)

###### « Pour les constructions existantes à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas entraîner la création d'un nouveau logement, les extensions des habitations non liées à une exploitation agricole pour un cumul limité à 30 m<sup>2</sup> ou 30% (dans une limite de 50 m<sup>2</sup> maximum) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,

L'article 5 relatif aux conditions de densité est aussi ajusté en conséquence.

## 1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

### 1.1.6. Modifications d'ordre général

#### 1) Précision apportée sur les dispositions relatives aux eaux pluviales

La commune souhaite clarifier la règle concernant les capacités d'infiltration des eaux pluviales dans le cadre des projets de constructions principales, en reprenant notamment les dispositions issus du zonage d'assainissement pluvial. Il est ainsi clairement explicité qu'une étude de sol est nécessaire pour justifier de l'incapacité d'infiltration des eaux pluviales.

#### Dispositions générales - Equipement et réseaux—eaux pluviales (page 21)

« 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 schéma directeur des eaux pluviales 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 excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.~~ 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 excréas. 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. »

## 1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

### 2) Suppression de la référence au nuancier départemental

Le nuancier départemental n'existe plus aujourd'hui. La référence à ce nuancier pour le choix des teintes de façades en page 29 (zones Ua/Ub) est supprimée. Il s'agissait d'une simple recommandation.

Article 4 : Qualité du cadre de vie—caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères (Ua et Ub)

« La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement .  
~~L'utilisation du nuancier établi à l'échelle du département est recommandée. Il figure en annexe au présent règlement.~~ »

### 3) Informations complémentaires relatives aux sites et sols pollués

Dispositions générales - Risques

Les dispositions générales du règlement, au chapitre 3, rappellent les risques qui concernent la commune (inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, radon, termite, sismique). La commune souhaite compléter ces risques par l'intégration d'un point « I-Sites et sols potentiellement pollués » dans lequel est notamment précisé l'existence d'une étude sur le secteur de La Forge à Montjean :

« La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site [basias.brgm.fr](http://basias.brgm.fr). Une étude plus précise a notamment été réalisé sur le site de La Forge à Montjean sur Loire. L'étude est annexée au dossier de PLU. »

### 4) Précision apportée sur la définition des annexes au sein du lexique (page 9 du règlement)

La commune souhaite préciser que les piscines sont bien considérées comme des annexes et souhaite l'indiquer dans la liste des exemples d'annexes :

« **Annexe** : sont considérés comme constructions annexes, (...), les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, **piscines**, etc. »

## 1.1.7. Correction d'une erreur matérielle relative aux dispositions applicables aux cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt secondaire et local

La délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2019 relative à l'approbation du PLU intègre une note de synthèse intégrant le bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique (voir *annexe 1 de la présente notice*). Cette note liste les principales modifications apportées au projet de PLU entre l'arrêt et l'approbation, suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations émises lors de l'enquête publique.

Cette note de synthèse, en page 2, rappelle les remarques émises par la DDT, Mauges Communauté, la CDPENAF, la MRAe et la commission d'enquête sur la thématique des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les modifications apportées au PLU pour son approbation sont alors précisées. Parmi ces modifications, il est indiqué que le règlement écrit intègre le principe 'éviter-réduire-compenser' pour tous les projets affectant des réservoirs de biodiversité et corridors écologique d'intérêt majeur.

Il s'avère qu'une erreur s'est produite dans la finalisation du document approuvé, la rédaction du règlement ne respectant pas tout à fait celle indiquée par la note de synthèse de la délibération d'approbation.

En effet, si le règlement inscrit bien le principe 'éviter-réduire-compenser', il l'applique de manière uniforme pour tous les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, qu'ils soient d'intérêt majeur, secondaire et même local.

La présente modification vise donc à rectifier les dispositions du règlement écrit de manière à respecter strictement les observations édictées dans la délibération d'approbation du PLU.

Le chapitre X Biodiversité des 'dispositions générales applicables à certains éléments identifiés aux règlements graphique et complémentaire' page 25 est ainsi ajusté de même que les articles 1 des zones agricoles et naturelles.

### Chapitre X des dispositions générales (page 25 du règlement) :

« Les espaces et milieux relevant de la préservation de la biodiversité sont cartographiés sur le règlement graphique complémentaire. Les dispositions qui leur sont attachées ont un caractère opposable.

## 1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

### 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.

### Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire ou local ainsi qu'aux corridors d'intérêt secondaire ou local :

Les constructions, installations et aménagements admis par le règlement des zones concernées devront justifiés d'une prise en compte de la biodiversité et en tout état de cause, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à ces espaces. Ils seront autorisés si leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Ils ne seront autorisés que si leur implantation ne remet pas en cause le maintien des fonctionnalités du réservoir ou du corridor. Dans les zones naturelles et agricoles, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune.

### Article 1 des dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles (pages 50 et 56 du règlement) :

« Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

Les constructions, installations et aménagements qui pourraient avoir une incidence sur les différents espaces et milieux identifiés dans le PLU au titre de la biodiversité (haie, boisement, zone humide, cœur, corridor et réservoir de biodiversité d'intérêt majeur) ne peuvent être admis que sous réserve que leur implantation dans ces espaces et milieux réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative avérée. (...) »

Cette rectification implique également d'ajuster la page 6 des OAP, relative à l'OAP thématique sur la 'Biodiversité et Trame Verte et Bleue'.

L'ajustement apporté est le suivant :

« Il est indiqué ici qu'une commission communale est mise en place pour analyser les projets de constructions, aménagements et installations qui pourraient avoir une incidence sur les différents espaces et milieux identifiés dans le PLU au titre de la biodiversité (haie, boisement, zone humide, cœur, corridor et réservoir de biodiversité).

Dans le cadre de ces travaux cette commission veillera à ce que les projets de constructions, installations et aménagements tiennent compte des orientations développées ci-après. Pour les projets situés au sein des cœurs de biodiversité d'intérêt majeur et des corridors d'intérêt majeur (cf. règlement graphique complémentaire), elle veillera également à ce qu'ils répondent à une nécessité technique impérative, sans alternative avérée, et 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.

Pour les projets situés au sein des cœurs de biodiversité d'intérêt secondaire ou local et des corridors d'intérêt secondaire ou local (cf. règlement graphique complémentaire), elle veillera aussi à ce que leur implantation ne remet pas en cause le maintien des fonctionnalités du réservoir ou du corridor. Les projets devront être précédés par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences sur l'environnement occasionnées.

~~Dans le cadre de ces travaux cette commission veillera à ce que les constructions, installations et aménagements ne soient admis que sous réserve que leur implantation dans ces espaces et milieux réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée.~~

~~La commission veillera également à ce que les constructions, installations et aménagements projetés dans ces espaces et milieux ne soient 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. »~~

## 1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

**Il est ici rappelé que les cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt secondaire et ceux d'intérêt local bénéficient d'autres mesures de protection, à savoir :**

- un classement à dominante N pour les réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire et local, avec une protection forte au règlement de la zone N (possibilités de construction nouvelle très limitées et encadrées)
- un classement à dominante N et A pour les corridors d'intérêt secondaire et local,
- une protection stricte des éléments qui composent la trame verte et la trame bleue de ces cœurs et corridors (principe ERC applicable aux zones humides repérées au plan de zonage, marge de recul de 10 m minimum par rapport aux cours d'eau, protection de l'ensemble du maillage bocager au titre de l'article L.151-23 du CU, espaces boisés classés)
- la mise en place d'orientations assurant la prise en compte des enjeux environnementaux dans les OAP sectoriels comprenant ou situés à proximité de terrains inventoriés en corridor (OAP 'Vinouze' à La Chapelle-Saint-Florent, OAP 'Le Tertre' à Saint Florent le Vieil)
- le respect de l'OAP thématique 'Biodiversité et Trame verte et bleue'.

## 1.1 - Modifications du règlement écrit (suite)

### 1.1.8. Précision apportée à l'article 1 du règlement des zones N

Au sein des zones N, les exhaussements et affouillements sont interdits (sauf dans le cas de restauration du milieu naturel) alors que les constructions et installations nouvelles et les extensions des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées (page 58).

Afin de permettre les exhaussements ou les affouillements pour des projets nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (type usine de captage d'eau potable, ouvrage de traitement des eaux usées, ...), le règlement est modifié pour admettre ce cas dérogatoire, au même titre que les projets de restauration du milieu naturel.

L'article 1 est complété comme suivant :

#### Article 1 - Affectation des sols ou nature des activités exercées (N)

« En toutes zones :

(...)

Les exhaussements et affouillements sont interdits exceptés dans le cas de :

- restauration du milieu naturel,
- **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Les constructions, installations et aménagements qui pourraient avoir une incidence sur les différents espaces et milieux identifiés dans le PLU au titre de la biodiversité (haie, boisement, zone humide, cœur, corridor et réservoir de biodiversité) 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.

Les constructions et installations nouvelles et les extensions des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement sont autorisées. »

## 1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune souhaite pouvoir ajuster deux OAP sectorielles, de manière à faciliter la réalisation des projets d'urbanisation. Les deux OAP concernent Botz-en-Mauges et Saint-Florent-le-Vieil.

### 1.2.1. Modifications concernant l'OAP de la Croix Rouge (Botz-en-Mauges)

Certaines dispositions prévues dans l'OAP sectorielle de la Croix Rouge sont assouplies :

- Suppression de la référence à un programme de logements pour personnes âgées (absence de projet en ce sens : la commune souhaitant privilégier leur développement dans les plus grandes agglomérations - telles que St Florent, Montjean ou La Pommeraye où existent davantage de services et de commerces que sur Botz-en-Mauges où le centre-bourg n'en dispose que d'un nombre restreint). *voir ci-contre*  
La suppression de cette disposition n'exclue toutefois pas la possibilité de proposer des logements adaptés dans le cadre d'un programme mixte et diversifié.
- Suppression du principe de liaison douce au sein du secteur, au regard du faible intérêt de sa réalisation (*voir page suivante*)
- Suppression de la référence au bâtiment existant jouxtant le site, celui-ci ne faisant pas partie du périmètre de l'OAP (*voir page suivante*)

Le reste des orientations concernant ce secteur reste inchangé.

#### B. Croix Rouge

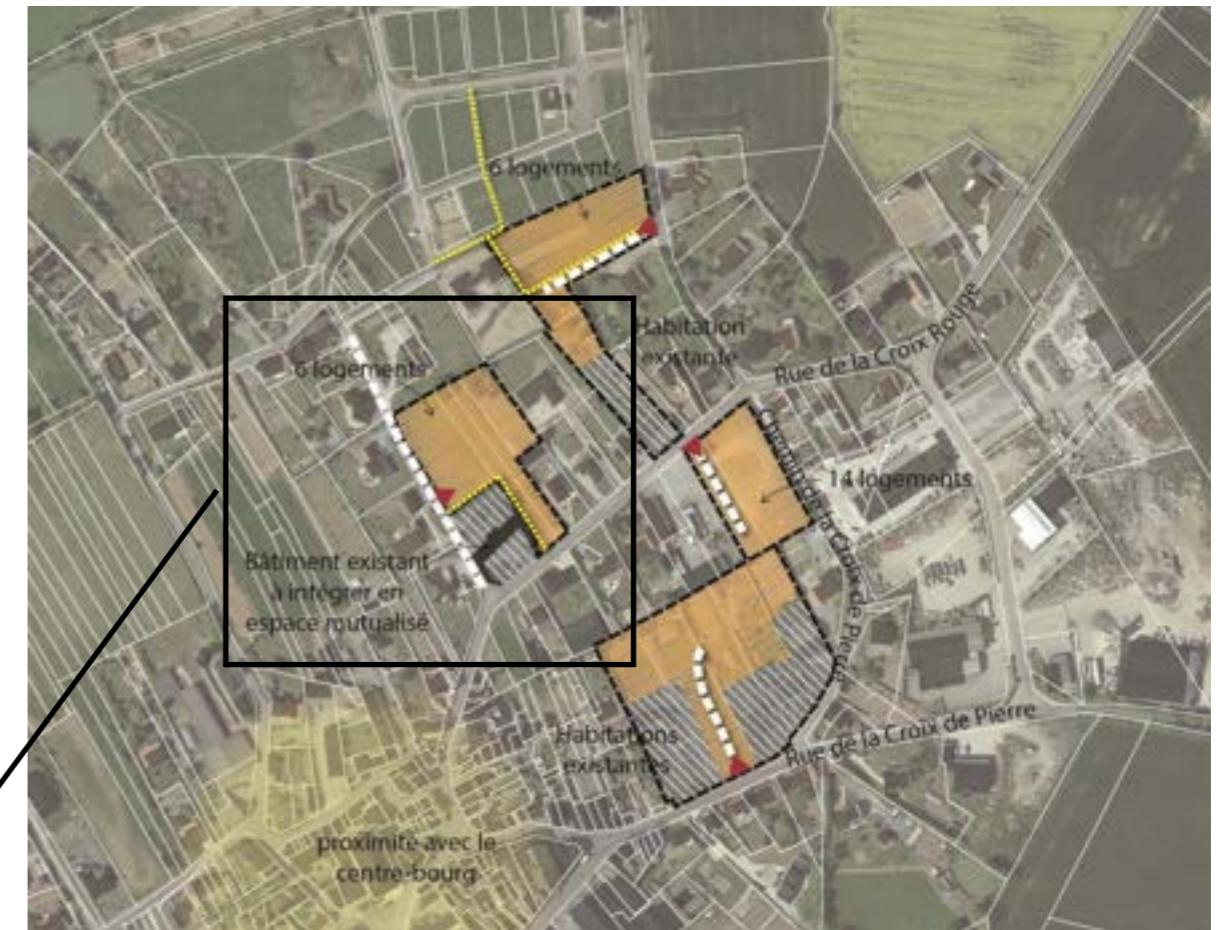
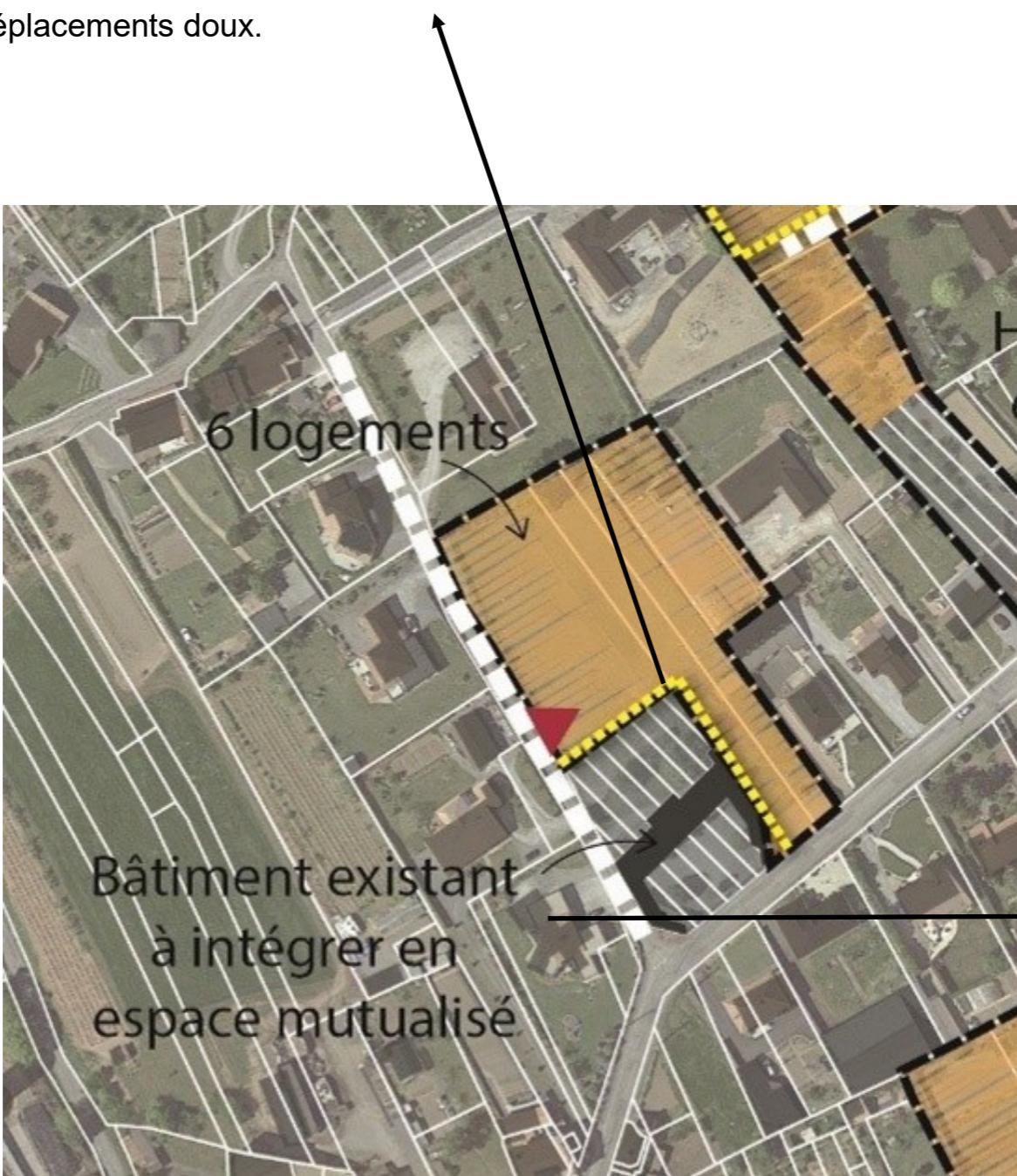
PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel et individuel groupé <del>Programme de logements adaptés pour personnes âgées sur le secteur Ouest</del>
Surface	Environ 2,5 ha
Surface disponible	Environ 1,9 ha (hors surfaces actuellement construites)
Densité estimée	14 logts/ha
Nombre de logements minimum	26 logements dont 20% de logements sociaux

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir sur chacun des sites des projets d'aménagement d'ensemble</li> <li><del>Le projet situé sur le secteur à l'Ouest proposera un programme de logements adaptés pour personnes âgées. Le bâtiment existant au Sud pourra servir d'espace mutualisé ou de support pour des services communs</del></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Prévoir une dépollution des surfaces sur les parcelles de l'ancienne activité économique</li> <li>Créer des cheminements doux traversant</li> </ul>

*Extrait de l'OAP de la Croix Rouge, pages 29 et 30*

## 1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suppression du principe de liaison douce : cette liaison n'apporte que peu d'intérêt au regard de la proximité de la rue de la Haute Souchaie, dont le retraitement, en projet, prendra en compte la sécurisation des déplacements doux.



Extrait de l'OAP de la Croix Rouge, page 30

Suppression de l'orientation visant à intégrer le bâtiment existant en espace mutualisé. Le bâtiment n'est pas situé au sein du périmètre de l'OAP. La commune, à qui appartient le bâtiment, est en cours de réflexion pour le devenir de ce site, de manière indépendante avec le projet de densification.

## 1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## 1.2.2. Modifications concernant l'OAP du Tertre (Saint-Florent-le-Vieil)

La commune envisage la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté sur ce secteur d'extension de l'agglomération de Saint-Florent-le-Vieil. Les études préalables ont permis de valider le périmètre opérationnel (*voir ci-contre*). Le périmètre de l'OAP, plus restreint dans le PLU approuvé en 2019, est ainsi mis en cohérence avec ce dernier. (*voir périmètre avant/après modification en page suivante*) Quelques orientations sont complétées ou ajoutées :

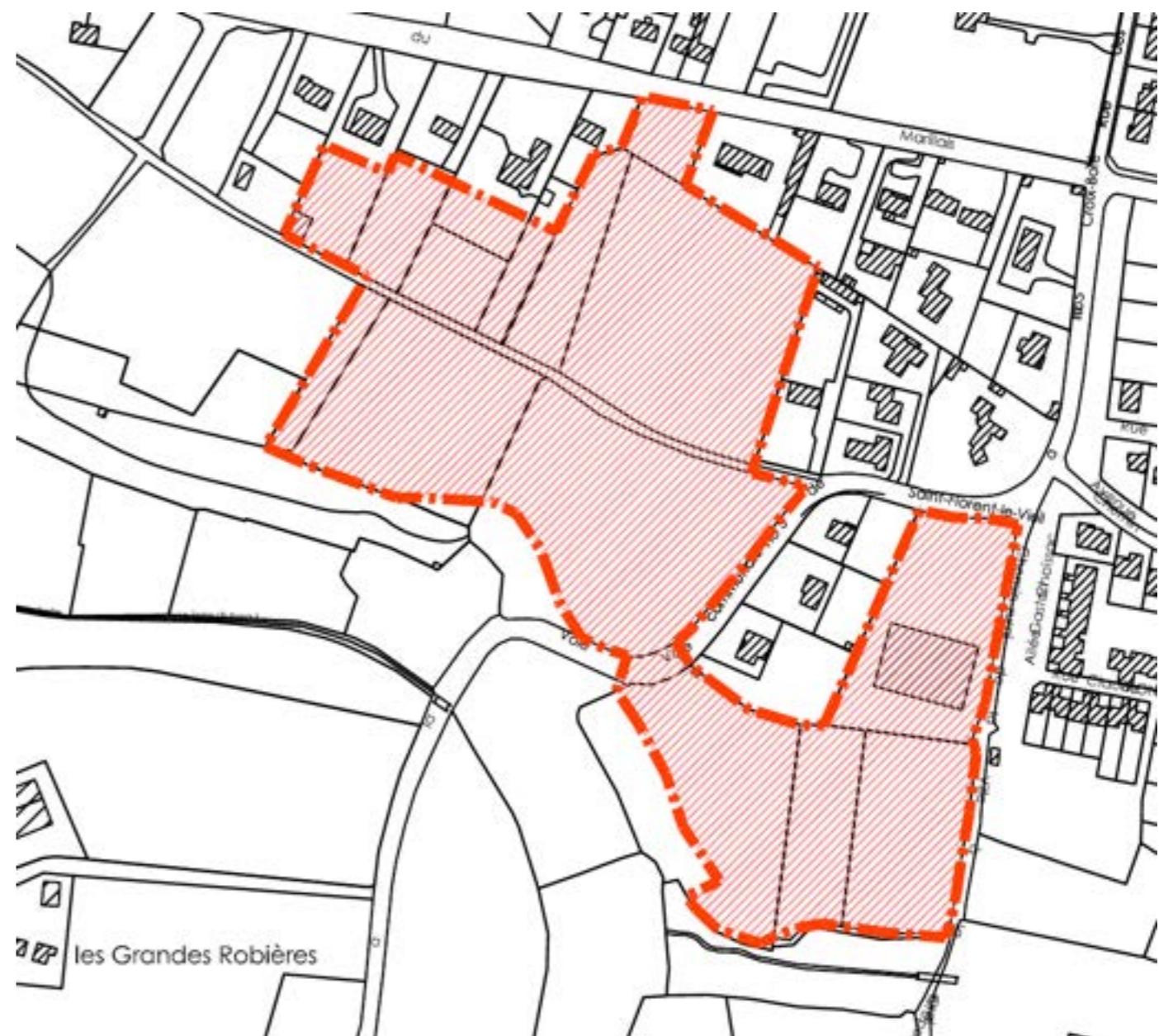
- une liaison douce est inscrite jusqu'à la route du Marillais (au Nord)
  - un accès principal est ajouté depuis la route du Marillais (au Nord)
  - la frange et transition paysagère à aménager en limite Sud-Ouest est prolongé jusqu'en limite Ouest
  - conservation des murets en pierres sèches le long de la route du Marillais (sauf pour la création des accès)
  - sécuriser l'accès au nouveau quartier depuis la RD 751
  - prendre en compte la proximité d'habitations riveraines au Nord-Ouest du secteur

Le programme est mis à jour en conséquence :

- surface de 5,8 ha au lieu de 4,5 ha
  - 115 logements attendus au lieu de 90

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	Environ 5,8 ha 4,5 ha
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	115 90 logements environ dont 20% de logements sociaux, en lien avec la prise en compte du patrimoine archéologique

Le reste des orientations concernant ce secteur reste inchangé.



*Périmètre du projet de ZAC—Le Tertre 4*

## 1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

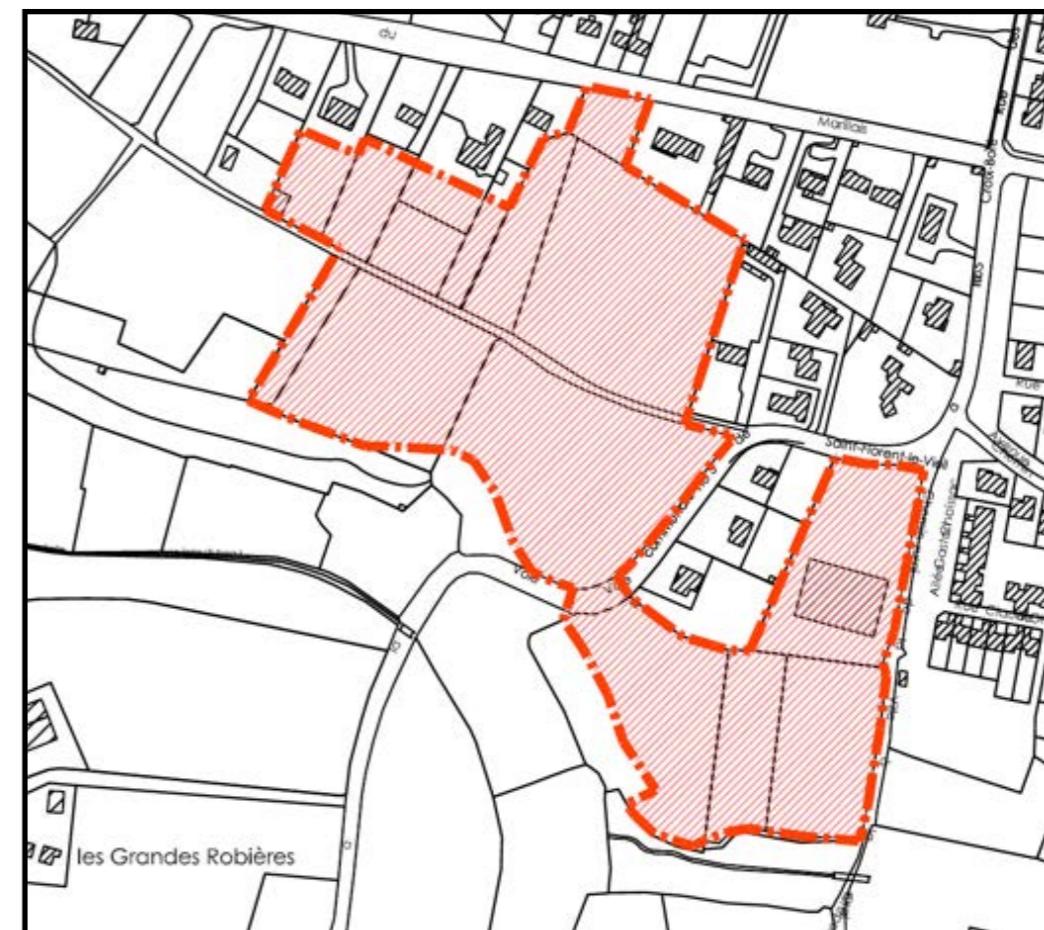
### Périmètre de l'OAP n°7B AVANT modification

(extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 16/12/2019)



 Secteur concerné par une OAP sectorielle

### Périmètre de l'OAP n°7B APRES modification



Le périmètre de l'OAP n°7B est élargi de manière à être en cohérence avec le périmètre de la ZAC du Tertre, défini à l'issue d'études préalables d'aménagement (cf. dossier de création de la ZAC du Tertre approuvé le 1er décembre 2019). Ce nouveau périmètre permet ainsi d'intégrer désormais :

- la réflexion sur le devenir de l'entreprise de travaux agricoles au Sud-Est (vocation économique peu pertinente et peu adaptée à long terme sur ce secteur à dominante d'habitat)
- les fonds de jardins au Nord-Ouest, en favorisant leur optimisation foncière par des possibilités de desserte directe depuis l'opération projetée du Tertre.
- une possibilité d'accès direct sur la route du Marillais (au Nord), permettant d'améliorer les conditions de desserte et d'accessibilité du secteur .

## 1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 1.2.3. Modifications concernant l'OAP du centre-bourg de La Chapelle-Saint-Florent

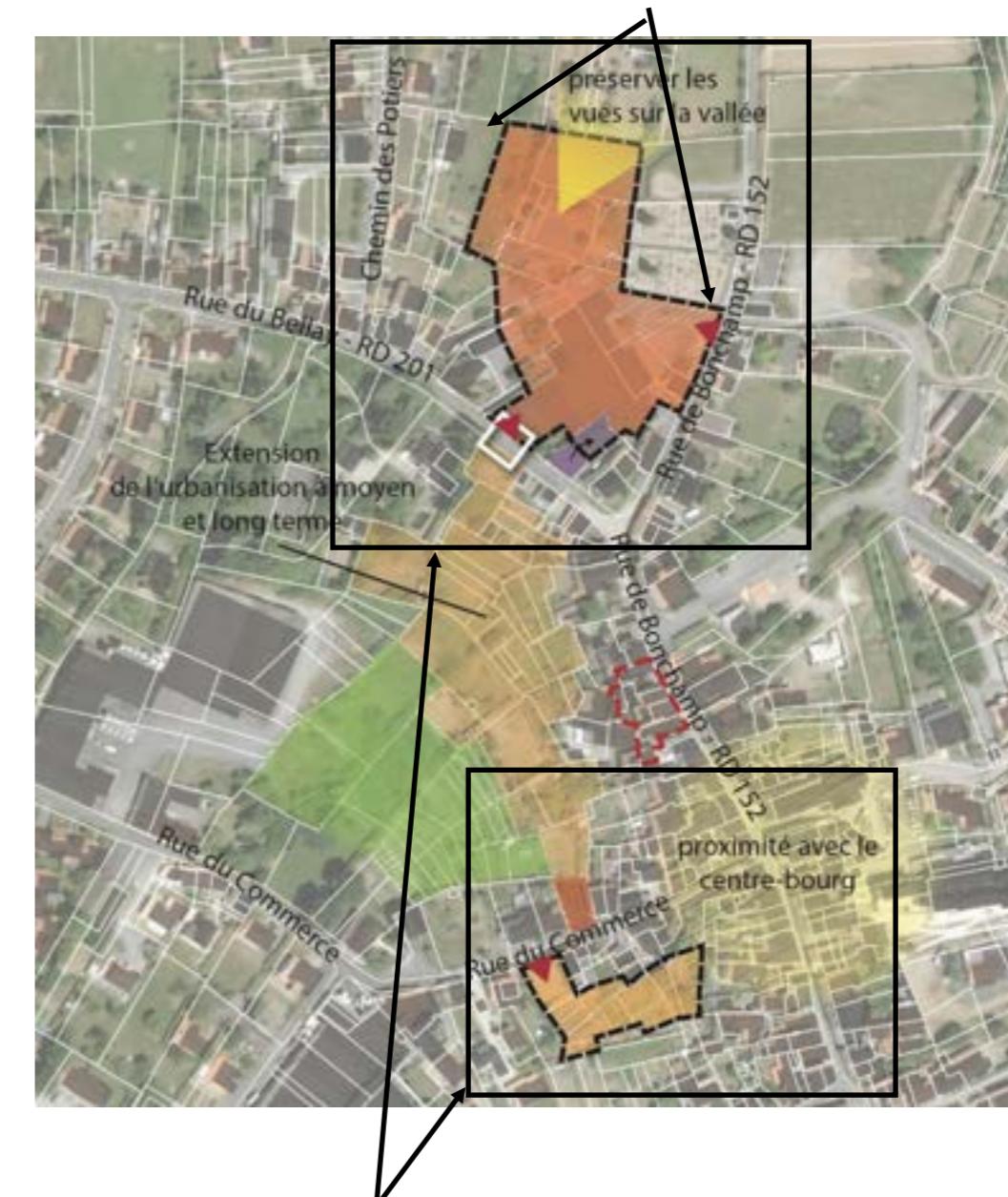
La commune souhaite adapter l'OAP du centre-bourg de La Chapelle-Saint-Florent, au regard des conclusions d'une étude de faisabilité menée par la collectivité pour le réaménagement de l'ancienne usine Corine.

En outre de manière à faciliter l'instruction, la commune souhaite **dissocier les deux secteurs du centre-bourg** concernés par une OAP : le secteur Nord (concerné par cette étude de faisabilité), d'une surface de 1,10 ha, correspondant au site de l'ancienne usine Corine et le secteur Sud (localisé rue du commerce), de taille plus modérée. Les principaux ajustements sont les suivants :

- **ouverture des destinations de constructions possibles** pour le secteur de l'ancienne usine Corine : outre l'habitat, il est proposé d'admettre les équipements d'intérêt collectif (la réflexion est actuellement en cours : équipement de santé ? bibliothèque ? salle de convivialité ?) mais aussi les activités artisanales, dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec l'habitat (projet d'installation d'un atelier de fabrication de harpes, en cours de réflexion). Au vu de ces nouvelles possibilités, le nombre de logements attendus sur ce site est abaissé à 10 logements.
- **Permettre une connexion viaire du secteur avec la chemin des Potiers** situé au Nord-Ouest du périmètre (accès secondaire), de manière à davantage fluidifier la circulation,
- **Privilégier une liaison douce entre le secteur de l'ancienne usine et la rue de Bonchamp**
- Au vu de la surface très limitée (0,2 ha) et du faible nombre de logements attendus sur le secteur de la rue du commerce, la commune propose de **supprimer l'obligation de 20% de logements sociaux sur ce site** (risque de manque d'intérêt de la part des bailleurs et frein à la densification du site). Cette obligation est en revanche maintenue pour le secteur Nord (ancienne usine).

*Extrait de l'OAP centre-bourg de La Chapelle-Saint-Florent page 34*

Suppression d'obligation d'accès routier depuis la rue de Bonchamp (une liaison douce est privilégiée) et possibilité d'accès routier par le Chemin des Potiers



Dissociation des deux secteurs concernés par l'OAP centre-bourg : secteur Nord (ancienne usine Corine) et secteur Sud (rue du commerce)

## 1.2 - Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 1.2.4. Modifications concernant l'OAP thématique 'Biodiversité et Trame Verte et Bleue'

Cette modification est présentée en pages 9 et 10 de la présente note, en lien avec la modification apportée sur le règlement écrit.

## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

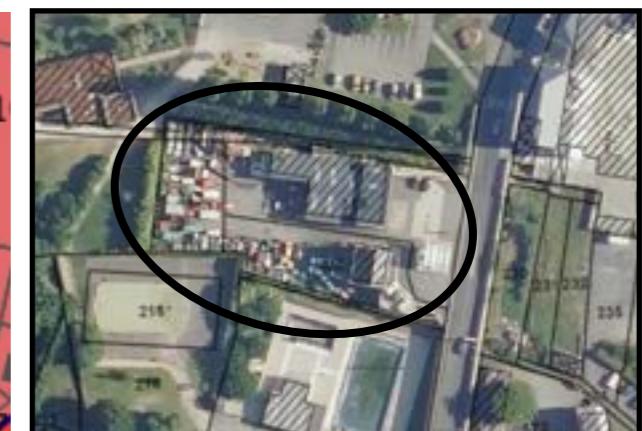
Outre la correction d'erreurs matérielles sur les communes déléguées de Bourgneuf-en-Mauges et de Saint-Laurent-de-la-Plaine et l'ajout de 4 cas de changement de destination, la commune souhaite procéder à des modifications du règlement graphique pour deux secteurs d'activités Uy au sein desquels il paraît pertinent d'autoriser l'implantation de commerces et d'activités de services.

### 1.3.1. Modifications concernant deux secteurs d'activités situés au sein des agglomérations de Montjean et de Saint-Florent-le-Vieil

La commune souhaite ouvrir les destinations admises au sein des secteurs actuellement classés en Uy localisés en plein cœur d'agglomération, sur Saint-Florent-le-Vieil et sur Montjean-sur-Loire. Au regard de leur localisation, il s'agit d'admettre des activités commerciales ou de service (îlot rue d'Anjou à Montjean, accueillant actuellement un garage automobile et une station service) voire même des logements pour le secteur de Saint-Florent-le-Vieil. Dans le premier cas, un reclassement en Uyc1 est proposé (voir ci-contre), pour une surface identique (0,2 ha). Dans le second, un reclassement en Ub est proposé (voir page suivante).



#### 1) Reclassement du secteur Uy de la rue d'Anjou à Montjean en Uyc1



- UY-Zone urbaine à dominante activités économiques (hors commerces)
- UYc1-Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les commerces

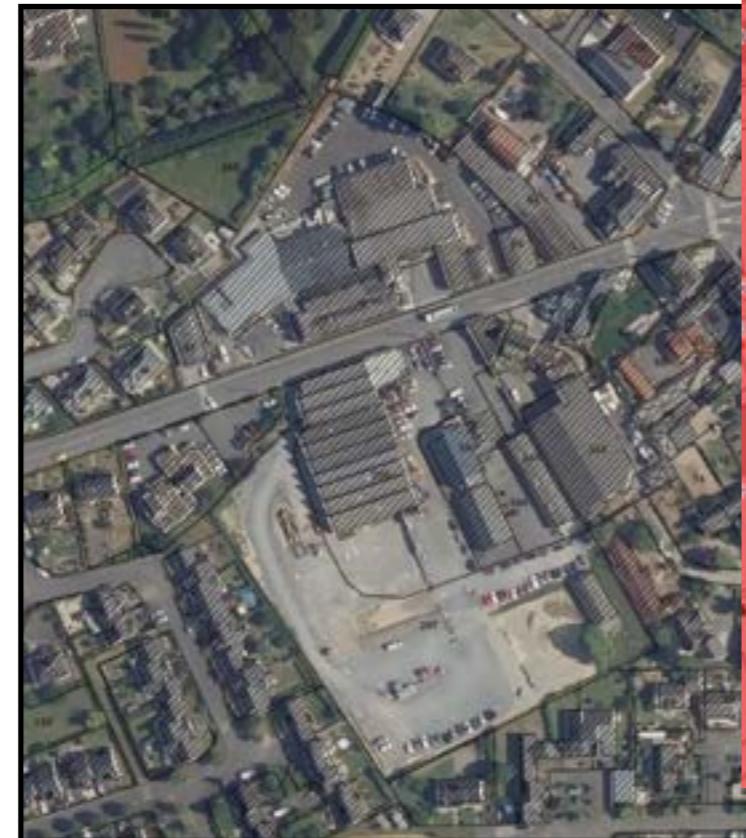
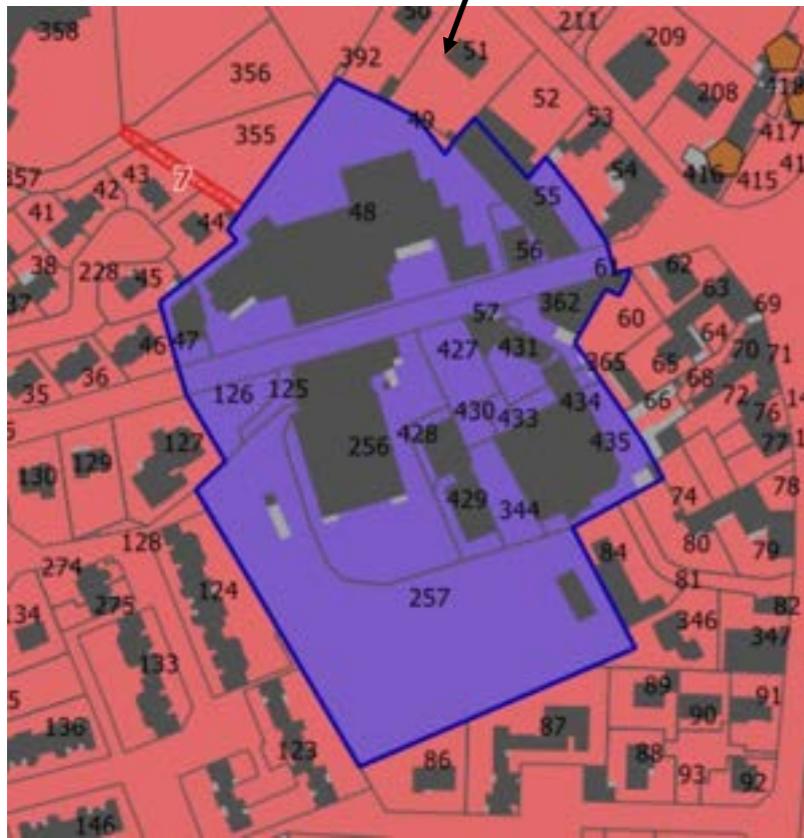
Extrait du document graphique du PLU approuvé en 2019 et de sa légende

## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### 2) Reclassement partiel du secteur Uy de la route du Marillais à Saint-Florent-le-Vieil en secteur Ub



Extrait du document graphique du PLU approuvé en 2019



Les secteurs reclassés en Ub (en bleu sur l'extrait ci-dessous), d'une surface d'environ 0,8 ha, intègrent d'ores et déjà des activités mixtes (notaires, cabinet médical, peintre, commerces) mais aussi de l'habitat et un parking. Au regard de leur localisation, en pleine agglomération et près de la place de la Fevrière (office de tourisme, poste, pharmacie, boulangerie, ...), un classement en Ub paraît plus adapté. Les deux principales entreprises de l'îlot (Loste Grand Saloir, charcutier et Aarhus, maroquinerie) restent en Uy.



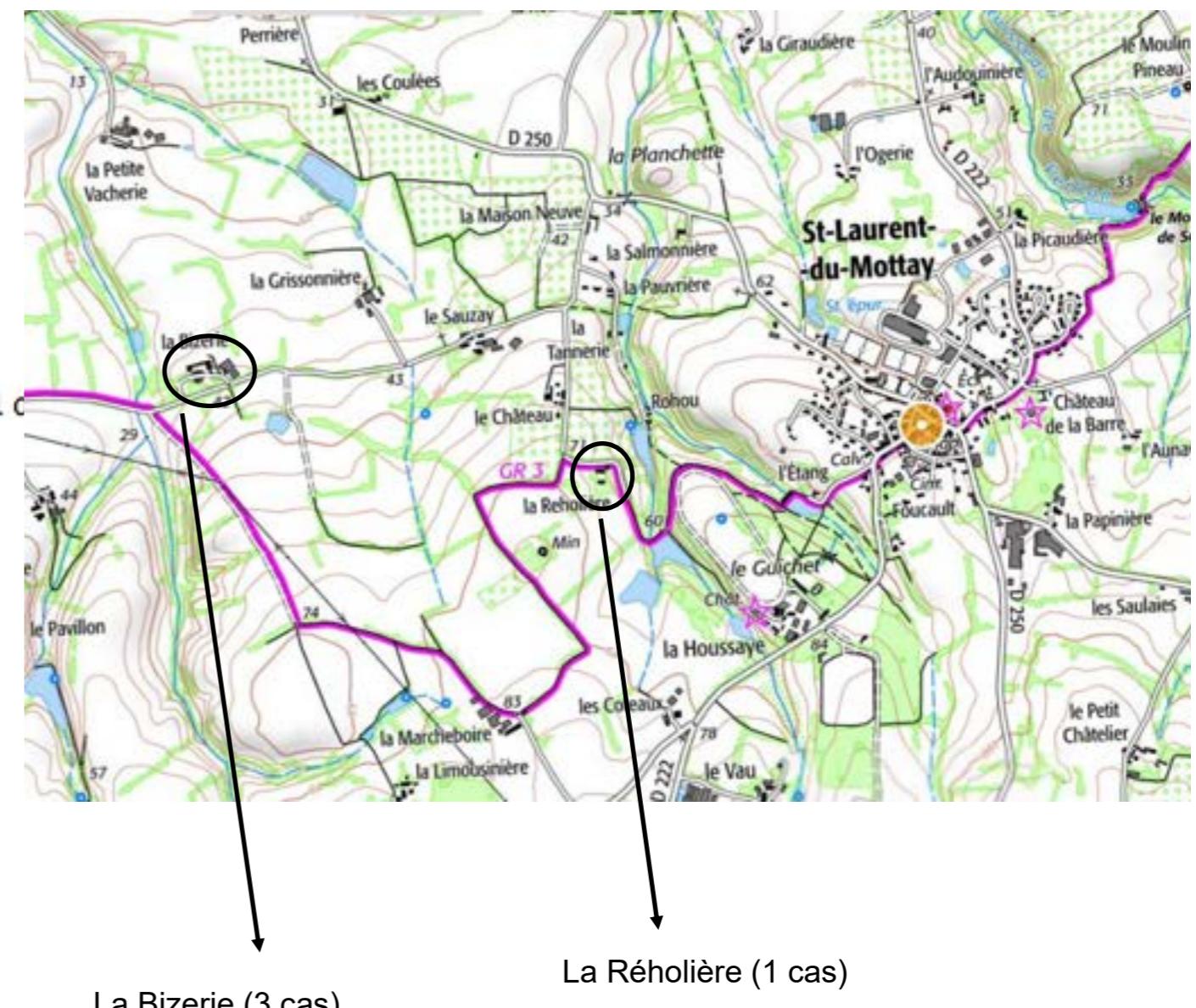
## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### 1.3.2. Ajouts de possibilités de changement de destination

La commune souhaite compléter l'identification des possibilités de changement de destination en zone A (art. L.151-11 du code de l'urbanisme) par l'ajout de 4 bâtiments : 3 situés sur le hameau de La Bizerie et 1 sur La Réholière. Ces quatre cas se situent sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Laurent-du-Mottay (voir carte ci-contre).

Les 4 cas, qui respectent les critères d'identification définis à l'issue de l'approbation du PLU, sont détaillés ci-après. Ils seront ajoutés à la pièce 'Règlement L.151-11 Changements de destination' qui liste tous les cas. Une étoile visant les bâtiments concernés est ajoutée sur les documents graphiques du PLU, conformément à la légende ci-dessous.

★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination - L 151-11 c



## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### Potentiel changement de destination

Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay

Localisation site : La Bizerie 1

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 activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol,...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### Potentiel changement de destination

Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay

Localisation site : La Bizerie 2

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 activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol,...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### Potentiel changement de destination

Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay

Localisation site : La Réholière

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 activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		Ancienne grange en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol,...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### Potentiel changement de destination

Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay

Localisation site : La Bizerie 3

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 activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol,...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



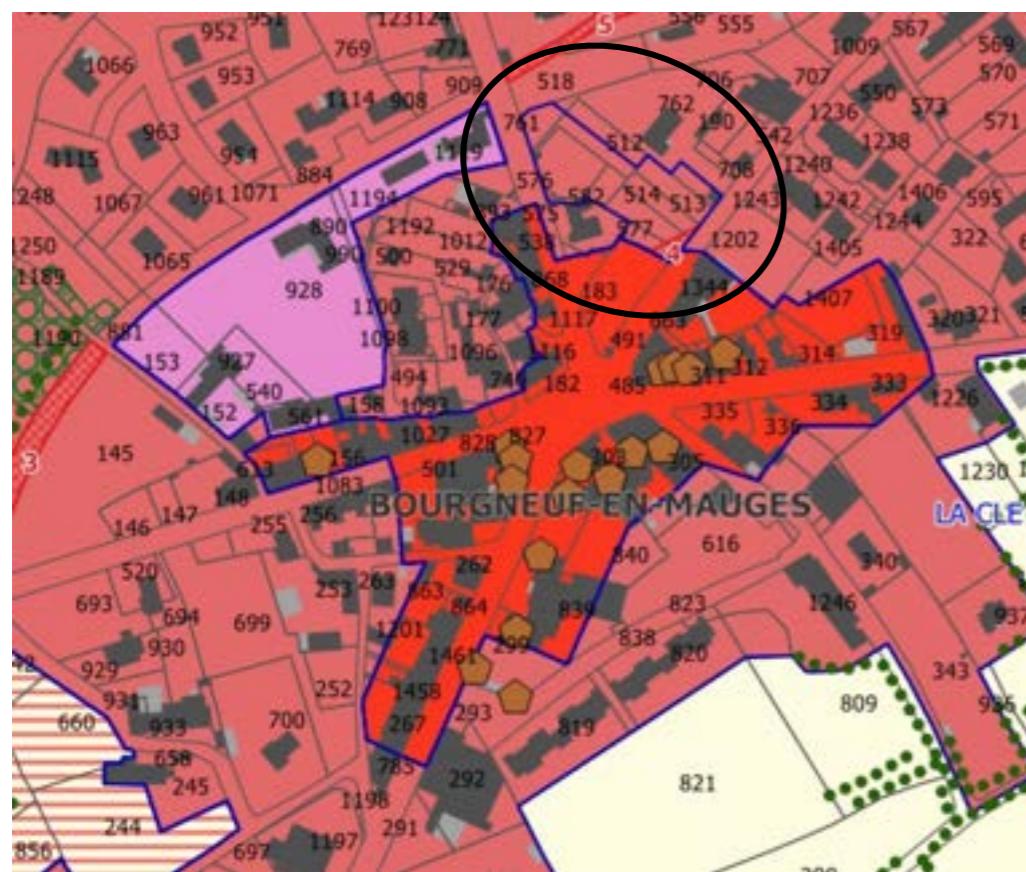
## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### 1.3.3. Correction d'erreurs matérielles

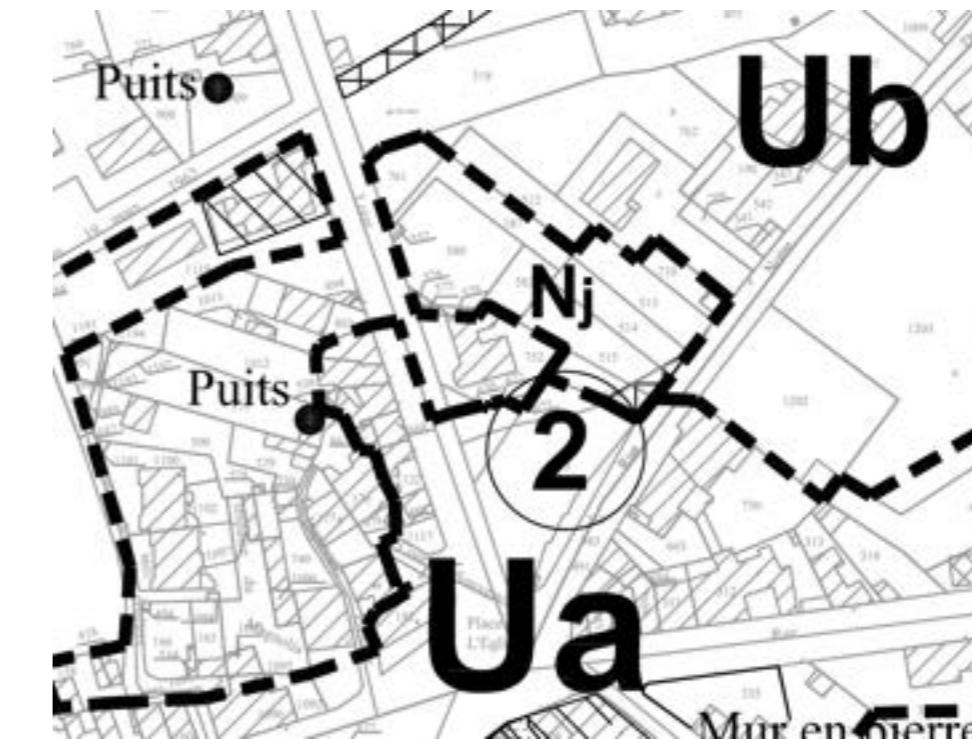
La commune souhaite pouvoir rectifier deux erreurs matérielles : la première concerne une erreur de graphisme sur un secteur Nj à Bourgneuf en Mauges et la seconde concerne une erreur de tracé entre un secteur Ub et un secteur Ue à Saint Laurent de La Plaine.

#### 1) Erreur de graphisme sur les documents graphiques du PLU (secteur Nj à Bourgneuf en Mauges)

Le secteur localisé au Nord du centre-bourg de Bourgneuf-en-Mauges est classé en Nj au PLU approuvé en 2019 (il l'était déjà au précédent PLU, *voir extrait ci-contre*). Si le contour du secteur Nj apparaît effectivement sur les documents graphiques, sa trame, devant être de forme quadrillée comme le mentionne la légende (voir ci-dessous), n'est pas conforme à la légende. Il convient donc de rectifier cet erreur.



Nj-Secteur naturel pour la protection des jardins et potagers en centre-bourg



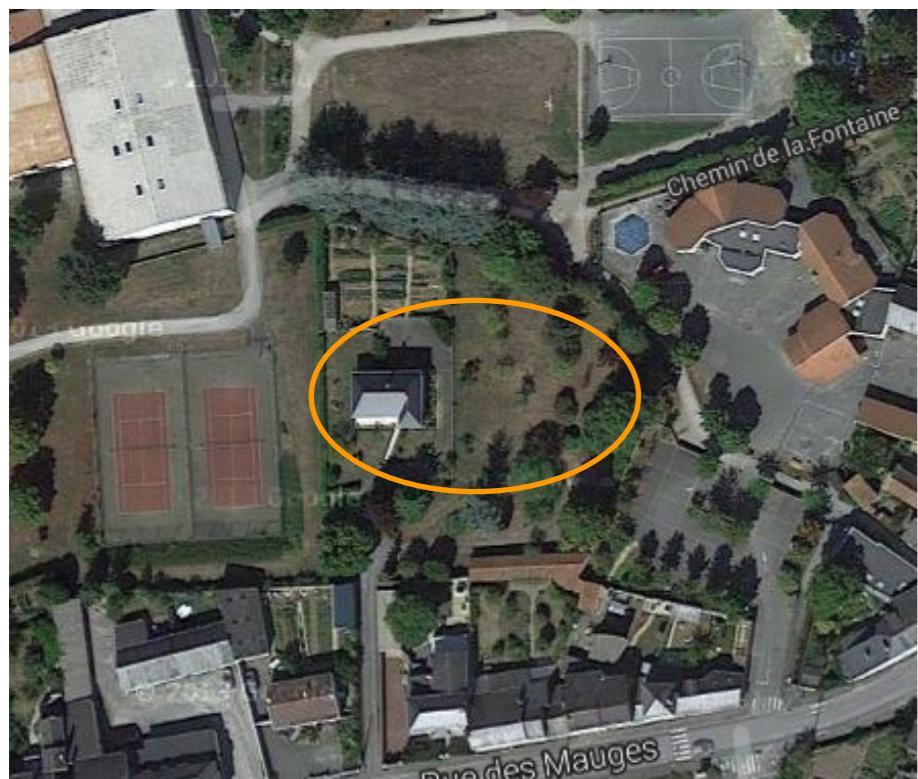
Extrait du PLU de Bourgneuf en Mauges approuvé en 2007

Extrait du document graphique du PLU approuvé en 2019

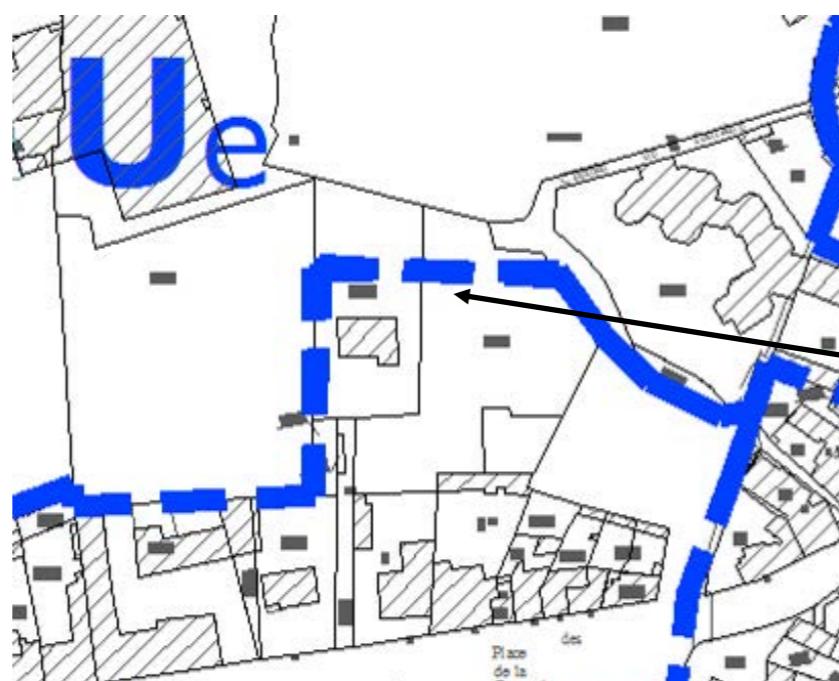
## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### 2) Erreur de tracé de zone sur le bourg de Saint-Laurent-de-la-Plaine

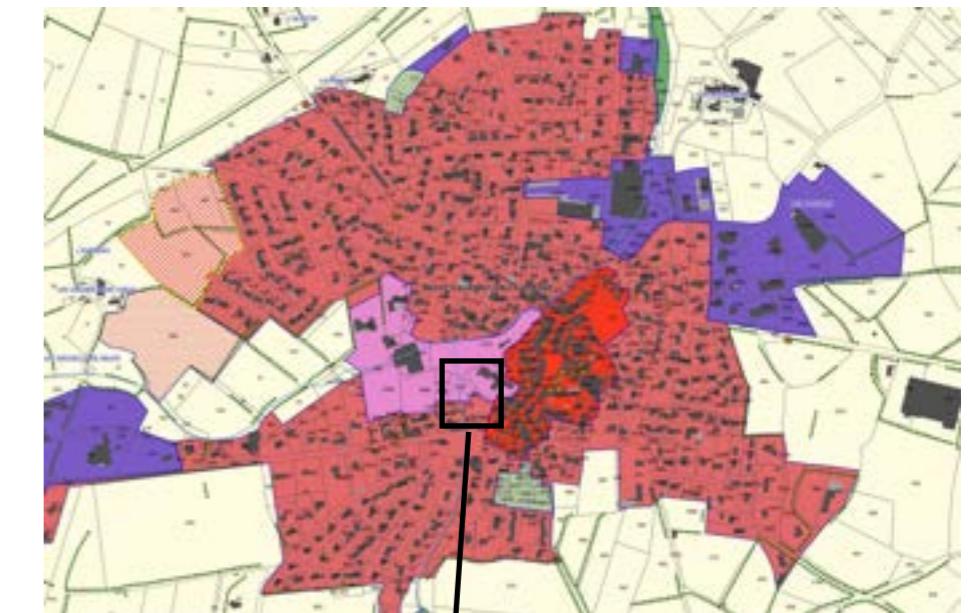
La zone Ue, située à l'Ouest du bourg de Saint Laurent de la Plaine, intègre des maisons d'habitations et leurs jardins qui auraient dû faire l'objet d'une zonage Ub lors de l'élaboration du nouveau PLU approuvé en 2019. Cette erreur matérielle avait déjà été mise en avant et rectifiée dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Saint-Laurent-de-la-Plaine, approuvée le 11 juillet 2016. Or cette rectification a été oublié dans le cadre du nouveau PLU. Il convient de revenir sur ce tracé, d'autant plus que deux nouveaux permis de construire ont été accordés depuis sur cette zone Ub.



Extrait de la photographie aérienne  
Maison d'habitation concernée (cercle orange)  
+ deux nouvelles maisons en cours de construction  
(n'apparaissant pas encore)



Projet de zonage après modification



Extrait du document graphique du PLU approuvé en 2019

Nouveau tracé de la zone Ub englobant les maisons et leurs jardins (tracé issu de la modification de juillet 2016). Le fond des parcelles, au Nord, est volontairement laissé en zone Ue afin de constituer une zone tampon non constructible avec le secteur d'équipement public. Environ 2187 m<sup>2</sup> sont retirés de la zone Ue au profit de la zone Ub.

## 1.3 - Modifications des documents graphiques (plans de zonage)

### 1.3.4. Mise à jour du tableau des surfaces

Suite aux modifications du règlement graphique présentées ci-avant, le tableau de surfaces des zones, présenté en page 41 du tome 2 du rapport de présentation du PLU est ajusté comme suivant :

A noter également que le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zones A et N passe de 50 à 53.

APPRO	TOTAL
UA	87,0
UB	646,8
UE	62,7
UEa	10,7
UEb	0,9
UT	7,2
UY	163,4
UYc1	2,2
UYc2	3,0
Uyr	1,3
SS TOTAL	985,0
1AUa	25,8
2AUa	17,8
1AUy	10,2
2AUy	8,7
1AUe	0,0
SS TOTAL	62,4
Ay	14,5
Ah	10,1
Av	556,5
A	13415,2
SS TOTAL	13996,2
NC	38,3
NL	22,8
Nj	5,3
NT	131,8
Ni	0,0
Ny	1,9
N	4100
SS TOTAL	4299,9
TOTAL	19344

Suite au contrôle de légalité du PLU opéré à l'issue de son approbation en date du 16/12/2019, la sous-préfecture de Cholet a formuler quelques observations visant à garantir une plus grande sécurité juridique au document. Ces observations concernent ainsi :

- Intégration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable de la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil approuvé par arrêté du 11/02/2019, ayant le caractère de servitude d'utilité publique. La légende du plan de servitudes ainsi que la liste des servitudes seront actualisées en ce sens. Le dossier complet de l'AVAP sera annexé.
- Le report du périmètre des secteurs impactés par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 09/12/2016 sur un document graphique (conformément au 5° de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme). En effet, seul l'arrêté a été annexé. Il convient d'y ajouter un document graphique sur fond cadastral. Un plan spécifique sera annexé avec l'arrêté (il est convenu de ne pas reporter ce périmètre directement sur les plans de zonage du PLU afin de ne pas surcharger les plans).
- L'inventaire des éléments de patrimoine local. Cette liste sera jointe en annexe du règlement écrit.

D'autres compléments sont également apportés aux annexes du PLU :

- mise en place d'une annexe ZAC, afin d'y intégrer le dossier de la ZAC des Claveries située sur la commune déléguée de La Pommeraye ainsi que celui de la ZAC du Tertre située sur Saint-Florent-le-Vieil. Les ZAC doivent en effet être annexées au PLU conformément au 8° de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme.
- Le PPRI Loire Amont est intégré au sein de l'annexe servitudes or celui-ci ne concerne pas le territoire de la commune de Mauges-sur-Loire. Il est donc supprimé.

## 1.4 - Compléments et mise à jour des annexes du PLU

- Sur le plan des servitudes, la légende est corrigée à la marge : le titre de la légende PM1 est erroné. La servitude PM1 ne concerne en effet que les plans de prévention des risques naturels prévisibles. Le terme '*et plans de prévention des risques miniers*' est supprimé.
- Une annexe 'risques' est créée au sein du dossier de PLU. Cette annexe permettra de regrouper les risques mentionnés par le règlement (en pages 16 et 17) mais qui n'apparaissent dans aucun document du PLU, à savoir :
  - Le risque de mouvements de terrain (effondrement-cavités). Les fiches communes issues de l'atlas des cavités du département de Maine-et-Loire y sont présentées,
  - Le risque de retrait-gonflement des argiles. La carte des aléas est présentée, accompagnée de recommandations en matière de dispositions constructives,
  - Le risque 'radon'
  - Les sites et sols potentiellement pollués. L'étude réalisé sur le site de La Forge à Montjean sur Loire y est intégrée.

## **II - Evaluation synthétique des incidences du projet de modification sur l'environnement**

## 2.1 - Approche globale

### 2.1.1. La procédure de demande 'au cas par cas'

La procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes, a été mise en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Les documents d'urbanisme concernés par la procédure de cas par cas sont visés au II de l'article R. 122-17 du code de l'environnement.

La composition du dossier déposé par le maître d'ouvrage doit s'appuyer sur l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme : « *La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :* »

- 1° *Une description des caractéristiques principales du document ;*
- 2° *Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*
- 3° *Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document. »*

Le titre I du présent document répond aux demandes des paragraphes 1) et 2) de l'article R. 104-30 du Code de l'Urbanisme et le titre II permet d'évaluer de manière synthétique les principales incidences sur l'environnement de la modification n° 1 du PLU.

Il est à rappeler que le PLU approuvé en 2019 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Aussi, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification s'inscrivent dans la continuité du PLU et ne remettent pas en cause son économie générale. Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 peut être ainsi consulté à toutes fins utiles.

### 2.1.2. Rappel des grandes lignes du projet de modification n°1

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU, présentées au titre I de la présente note de présentation, n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

Le projet de modification ne génère pas de consommation d'espace agricole ou naturel. Il vise même à favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine et à limiter davantage la consommation d'espace agricole ou naturel, en :

- encadrant davantage les possibilités d'extension des habitations situées en zone A et N, en limitant à 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol maximale d'extension (contre 30% au PLU approuvé en 2019, ce qui pouvait générer des emprises supérieures à 50 m<sup>2</sup> dès lors que l'emprise au sol préexistante - avant extension - était supérieure à 170 m<sup>2</sup>),
- reclassant une partie du secteur Uy de Saint-Florent-le-Vieil en zone Ub,
- assouplissant les possibilités d'accueil de logements sur l'OAP de la Croix Rouge à Botz-en-Mauges
- élargissant le périmètre de l'OAP du Tertre à Saint-Florent-le-Vieil, en cohérence avec le projet de ZAC, permettant ainsi de réglementer la densité de logements sur l'ensemble du secteur et de favoriser la réaffectation d'un site d'activité en logements,
- permettant la création de nouveaux logements par le biais de 3 nouveaux changements de destination identifiés, sans porter préjudice à l'exploitation agricole ou viticole
- assouplissant les conditions d'implantations des constructions et des clôtures dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, en zone 1AUa.

Quelques modifications sont aussi proposées (OAP, plans de zonage, règlement, annexes) afin d'améliorer la compréhension des documents en s'appuyant sur le retour du service instructeur, d'en actualiser le contenu et de corriger des erreurs matérielles. Il vise aussi à consolider la sécurité juridique du document en tenant compte notamment des remarques du contrôle de légalité opéré à l'issue de l'approbation.

## 2.2 - Approche par enjeu environnemental

### 2.2.1. Incidences sur le sol, le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air, l'énergie et le climat

La modification du PLU entraînera, par l'ajout de 3 nouvelles possibilités de changement de destination et la création potentielle de nouveaux logements et de leurs aménagements annexes (stationnements, allées,...) qui en découle, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. Toutefois, celles-ci resteront fortement limitées au regard des dispositions réglementaires : création de logements uniquement par changement de destination (pas de constructions nouvelles), extensions limitées, respect des dispositions du zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux usées devront être traitées par un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

La modification du règlement écrit visant les dispositions générales vise à clarifier les obligations d'un porteur de projet en matière de gestion des eaux pluviales. Elle impose clairement la nécessité de réaliser une étude de sol pour justifier de l'incapacité d'infiltration des eaux pluviales.

Elle autorise également les exhaussements et affouillements de sols en zone N pour des projets d'intérêt général. Toutefois, pour ces cas précis, la règle 'éviter-reduire-compenser', sans alternative avérée, s'applique, de la même manière que pour tout autre construction ou aménagement autorisés, lorsqu'ils concernant un espace ou un élément identifié par le PLU au titre de la biodiversité.

La modification permet enfin d'apporter une information sur la présence de sols pollués ou potentiellement pollués. Elle intègre notamment l'étude réalisée sur le site de La Forge à Montjean-sur-Loire.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences particulières sur les sols, les sous-sols, les eaux superficielles, l'air, l'énergie ou le climat.

### 2.2.2. Incidences sur les déplacements, le trafic et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation de quelques nouveaux logements en campagne (3 nouvelles possibilités de changement de destination), entraînera un (très léger) surcroit de trafic sur les voies communales desservant les hameaux dans lesquels sont localisés les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (La Bizerie et La Réholière). Ce surcroit restera toutefois très limité au regard du nombre de nouveaux bâtiments identifiés (3), et ressentir uniquement sur les secteurs proches des hameaux.

Les conditions d'accessibilité et de sécurité constituent un des critères retenus pour le choix des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments ne sont pas desservis par une voie départementale.

A noter également qu'aucun stationnement ne sera admis sur le domaine public. Les besoins en stationnement devront tous être assurés au sein des propriétés dans lesquelles est situé le bâtiment identifié pour un changement de destination.

L'accueil d'activités de services de plus de 300 m<sup>2</sup> au sein des zones d'activités pourra favoriser un surcroit de trafic aux abords des zones d'activités, de même que les reclassements des zones Uy en Uyc1 et en Ub au sein des agglomérations de Montjean et de Saint-Florent-le-Vieil.

Ce surcroit de trafic, lié à l'accueil de nouveaux habitants ou de nouveaux consommateurs, reste cantonné à des secteurs déjà urbanisés, pouvant être plus facilement accessibles pour les déplacements doux, évitant ainsi l'usage systématique des véhicules motorisés. Les voies et dessertes restent suffisamment calibrés et adaptés pour ce type de trafic (déjà adapté à l'accueil de véhicules lourds).

Enfin, la modification de l'OAP du Tertre à Saint-Florent-le-Vieil permettra la création d'un nouveau accès (routier et piéton) depuis la route du Marillais, assurant ainsi davantage de fluidité pour les déplacements au sein du futur quartier.

## 2.2 - Approche par enjeu environnemental

### 2.2.3. Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La modification offre l'opportunité d'accueillir de nouvelles activités en zones Uy et 1AUy (activités de services), ce qui permettra de conforter les zones d'activités et d'accroître leur attractivité. La mise en place d'une surface minimale (300 m<sup>2</sup>) pour les activités de services permet d'assurer une complémentarité avec celles des coeurs d'agglomération, bien souvent de plus petite superficie.

Le reclassement du secteur Uy situé en cœur d'agglomération de Saint-Florent-le-Vieil vers un zonage à dominante d'habitat (Ub) permettra d'assurer une revalorisation du site (peu adapté à l'accueil ou au développement d'activités de type artisanal ou industriel, comme programmé initialement par le PLU) en accueillant soit des activités de type commercial ou de services, davantage adapté à la situation, soit des logements. L'apport de nouveaux logements en zone U s'inscrit dans le principe de renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Le cas échéant, les nouveaux ménages arrivants sur ce site seront à même de participer à la vie locale de Saint-Florent (écoles, commerces, équipements, associations, ...).

Le reclassement du secteur Uy de la rue d'Anjou à Montjean en Uyc1 permettra d'accueillir de nouvelles activités, venant ainsi conforter l'offre disponible sur le cœur d'agglomération de Montjean et renforcer son attractivité.

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles ou viticoles : aucune construction nouvelle n'est admise et aucun nouveau logement généré par un changement de destination ne portera atteinte au fonctionnement ou au développement d'une exploitation existante. Les 3 nouvelles possibilités de changement de destination sont situées à l'écart de site d'exploitation agricole ou viticole. Ce complément d'inventaire permettra surtout d'assurer le maintien d'une partie du patrimoine communal et de permettre sa mise en valeur.

### 2.2.4. Incidences sur les milieux naturels

Cette modification porte sur des secteurs déjà bâties. Elle n'affecte aucun espace boisé, aucune haie, aucun cours d'eau ni aucune zone humide.

Les exhaussements et affouillements de sols admis en zone N pour des projets d'intérêt général devront respectés, de la même manière que pour tout autre construction ou aménagement autorisés en zone N, la règle 'éviter-réduire-compenser', sans alternative avérée, lorsqu'ils concernant un espace ou un élément identifié par le PLU au titre de la biodiversité.

Les hameaux dans lesquels se situent les 3 nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas concernés par Natura 2000, par un inventaire naturel de type ZNIEFF, ni par des éléments de Trame Verte et Bleue du PLU ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire. Ce complément d'inventaire n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 (Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes) compte tenu de son éloignement (le bâtiment le plus proche est situé à plus d'un kilomètre), de la présence d'autres secteurs d'habitat en interface – La Grande et La Petite Vacherie notamment -, de la nécessité de prévoir un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur et des dispositions réglementaires visant à limiter l'artificialisation des terrains concernés (emprise au sol limitée des extensions, hauteur limitée, gestion des eaux pluviales ...).

## 2.2 - Approche par enjeu environnemental

### 2.2.5. Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard du nombre limité de nouvelles possibilités de changement de destination et des dispositions prévues au règlement pour limiter les possibilités d'extension, l'impact paysager du projet restera très limité. En tout état de cause, le projet devrait générer une 'plus value' paysagère par rapport à la situation actuelle (rénovation et mise en valeur du patrimoine bâti communal).

En limitant la hauteur des murs et murets en zones urbaines, le projet de modification permettra d'assurer une meilleure intégration des clôtures dans le paysage urbain communal.

L'extension du périmètre de l'OAP sur le secteur du Tertre à Saint-Florent permet d'intégrer de nouveaux terrains qui devront respecter les dispositions édictées par l'OAP, à savoir notamment :

- la préservation du muret de pierres en bordure de la route du Marillais,
- l'aménagement d'une frange paysagère au Sud-Ouest du site
- la revalorisation du site d'activité située au Sud-Est du secteur

Ces dispositions sont de nature à générer une plus-value paysagère par rapport à la situation actuelle (c'est-à-dire sans OAP).

Le reclassement en zone Ub d'une partie du secteur Uy de Saint-Florent-le-Vieil permet d'envisager une revalorisation de cette partie d'agglomération, actuellement peu attractive (friches d'activités, emprises minérales conséquentes, bâtiments d'architecture disparate et peu qualitative, ...).

### 2.2.6. Impact sur la ressource énergétique

La modification ne génère pas d'effet particulier sur la ressource énergétique.

### 2.2.7. Incidences sur le bruit, les odeurs, la santé

En réduisant le périmètre Uy de Saint-Florent-le-Vieil, le projet de modification limite les possibilités d'implantation d'activités susceptibles de générer des nuisances (sonores, olfactives) en plein cœur d'agglomération.

Les autres modifications ne génèrent pas d'effet particulier sur le bruit, les odeurs ou la santé.

## ANNEXES

**Annexe 1 - Délibération d'approbation du PLU du 16/12/2019 et sa note de synthèse décrivant les principales modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations émises lors de l'enquête publique**

**Registre des délibérations de la  
Commune de Mauges-sur-Loire**

\*\*\*\*\*

**Délibérations du 16 décembre 2019**

\*\*\*\*\*

L'an deux mille dix-neuf, le lundi seize du mois de décembre à vingt heures, le Conseil municipal de la commune de Mauges-sur-Loire s'est réuni au Centre culturel, rue de l'Aumônerie, sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire, sur la convocation qui leur a été adressée par M. BOURGET Jean-Claude, Maire de la commune de Mauges-sur-Loire, le mardi dix décembre, deux mille dix-neuf.

**Étaient présents, Mesdames et Messieurs :**

Nom/Prénom	Présent	Excusé	Pouvoir à
<b>BEAUSSE</b>			
ALBERT Rémi	✓		
AUBRON Angélique		☒	
CHAUVAT Alexandre		☒	
DEDENYS Sophie	✓		
GUEMARD Franck		☒	MALINGE Bernard
MALINGE Bernard	✓		
PINARD Xavier		☒	
ROUILLER Teddy	✓		
<b>BOTZ-EN-MAUGES</b>			
BORE Alain	✓		
BRAULT Georges		☒	
BRIAND Jean-François	✓		
BRUNEAU Denis	✓		
GODARD Evelyne	✓		
GODARD Marina		☒	GODARD Evelyne
LE GAL Marie	✓		
PINEAU Pierre-Emmanuel		☒	
THARREAU Georges	✓		
VAILLANT Denis		☒	
<b>BOURGNEUF en MAUGES</b>			
BESNARD André	✓		
BOSSÉ Marie-Thérèse	✓		
BOURIGAULT André		☒	
BUREAU Maurice		☒	

Nom/Prénom	Présent	Excusé	Pouvoir à
DAVIAU Yves		☒	BOSSÉ Marie-Thérèse
DILÉ Marie		☒	
GRIMAUD Denis	✓		
LENOBLE Jean-François	✓		
PINEAU Dominique	✓		
PINEAU Marie-Claire		☒	
RÉTHORÉ Jacques	✓		
SECHER Catherine		☒	
THIBAULT Claudie		☒	
<b>LA-CHAPELLE-ST-FLORENT</b>			
AUBERT Séverine		☒	
BLAIN Pierre-Yves	✓		
BLOUT Marion		☒	ROBERTON Corinne
BOURGET Jacky	✓		
BOURGET Jean-Claude	✓		
CHAUVIN Luc		☒	PAQUEREAU Serge
GRASSET Céline	✓		
GRIMAULT Marylène	✓		
GUERY Jean-Yves	✓		
HAUGOMAT Christine	✓		
PASTRE Franck	✓		
RETAILLEAU Jean-Paul	✓		
ROBERTON Corinne	✓		
<b>LE MARILLAI</b>			
ALBOUY Eric		☒	
AUVRAY Dominique		☒	BORE Christian

Nom/Prénom	Présent	Excusé	Pouvoir à
BORE Christian	✓		
CHAULOUX Huguette		☒	
DUPAS Marie-Emmanuelle		☒	
GABORY Gaëtane		☒	
GARCIAU Gabriel	✓		
MARTEAU Dany		☒	
RAIMBAULT Denis		☒	

#### LE MESNIL-EN-VALLEE

BLON Jean-Claude	✓		
BOULET-GERCOURT Maryse		☒	PITON Gilles
CHATAIGNER Patrice		☒	
CHEIGNON Alain	✓		
DELANOUE Serge	✓		
DEROUET Fabienne		☒	
FRIBAULT Laurence		☒	
JALLADEAU Elodie	✓		
LAUNAY Philippe	✓		
MENARD Véronique		☒	
PELTIER Eric		☒	
PITON Gilles	✓		

#### MONTJEAN-SUR-LOIRE

BELLANGER Carole		☒	
BELLANGER Jean-Claude	✓		
BERTRAND Marine		☒	
CAUMEL Thierry	✓		
DELAUNAY Jean-Marie		☒	
DESSEVRE Yvette		☒	
DUPIED Claudie		☒	
EL CHAMMAS Leila	✓		
GOURDON Solène		☒	
GUILLEMOT Sylvie		☒	
JOUAN Thierry	✓		
LIMOUSIN Françoise	✓		
MAILHOT-RÉTHORÉ Clarisse		☒	ROCHARD Bruno
MAILLET Christian		☒	BELLANGER Jean-Claude
MONFRAY Isabelle	✓		
OGER Dominique		☒	
PALAU-BENLAHSEN Élise		☒	

Nom/Prénom	Présent	Excusé	Pouvoir à
ROCHARD Bruno	✓		
WAGNER Eric	✓		
YVON Anthony		☒	

#### LA POMMERAYE

ABELARD Anne-Françoise	✓		
BECOT Ambroise	✓		
BORDIER François	✓		
BOUTERAON Marie-Thérèse		☒	GRIMAUT André
BRETAULT Jean-Marie	✓		
BRETAULT Valérie		☒	
CHAMPION Gérard	✓		
CHIRON Marie-Jeanne	✓		
COMMUNAL Sylvie		☒	
DAVID Alain	✓		
DROUET Sabrina		☒	
FOUCHER Bruno	✓		
GRIMAUT André	✓		
JOLLIVET Jean-Claude	✓		
LANTOINE François-Xavier	✓		
LEBLANC Francesca	✓		
MOREAU Louis	✓		
ROULIER Nelly	✓		
ROULLIER Henri	✓		
ROUSSEAU Valérie	✓		
TURGIS Béatrice	✓		

#### SAINT-FLORENT-LE-VIEIL

ALLAIRE Magalie	✓		
ALLARD Jean-François	✓		
ANTIER Nelly		☒	GOUPIL Vanessa
BOISTAULT Anne		☒	
BOURGEAIS Yannick		☒	LIBEAUT Bernard
BOURGET Yvette	✓		
FILLON Françoise		☒	
FRADIN Mickaël		☒	
GAUTIER Pierre		☒	
GOUPIL Vanessa	✓		
JOLIVET Christophe	✓		
LETHUILLIER DE CHARRETTE Camille		☒	

Nom/Prénom	Présent	Excusé	Pouvoir à
LETOURNEAU Stéphanie		<input checked="" type="checkbox"/>	
LIBEAUT Bernard	✓		
NEAU Michel	✓		
PAQUEREAU Serge	✓		
POUPARD Anne-Marie		<input checked="" type="checkbox"/>	
RETAILLEAU André	✓		
SPIESSER Pierre	✓		
THIBAULT Jean-René		<input checked="" type="checkbox"/>	NEAU Michel
<b>SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE</b>			
ANGELO Igor	✓		
BABARIT Fabrice		<input checked="" type="checkbox"/>	
BERNIER Françoise		<input checked="" type="checkbox"/>	
BILLOT Gabrielle	✓		
BIOTEAU Philippe		<input checked="" type="checkbox"/>	VERGER Anne
CHAUVIGNE Caroline		<input checked="" type="checkbox"/>	
FOULONNEAU Patricia		<input checked="" type="checkbox"/>	
GALLET Stéphane		<input checked="" type="checkbox"/>	
GODET Christophe		<input checked="" type="checkbox"/>	

Nom/Prénom	Présent	Excusé	Pouvoir à
LHOMMEAU Lionel	✓		
ONILLON Anthony	✓		
PLACAIS Céline		<input checked="" type="checkbox"/>	
RIMAJOU Colette		<input checked="" type="checkbox"/>	BILLOT Gabrielle
VERGER Anne	✓		
<b>SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY</b>			
AUDUSSEAU Alain		<input checked="" type="checkbox"/>	BOISTAULT Robert
BECHEREAU Christophe		<input checked="" type="checkbox"/>	
BENOIST Alain		<input checked="" type="checkbox"/>	
BENOIST Yannick	✓		
BOISNARD Michel		<input checked="" type="checkbox"/>	
BOISTAULT Robert	✓		
GUENEC Séverine	✓		
JOLIVET Fabien	✓		
LUBINEAU Iseline		<input checked="" type="checkbox"/>	
LUSSON Damien		<input checked="" type="checkbox"/>	
PINEAU Danielle		<input checked="" type="checkbox"/>	

Monsieur Rémi Albert a été désigné secrétaire de séance.

## Approbation du plan local d'urbanisme

Monsieur Alain BORE, adjoint en charge de l'urbanisme, informe le conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauge-sur-Loire est à présent prêt à être approuvé.

Il précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU a été modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Une note de synthèse intégrant le bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique et le détail de la prise en compte des avis et des conclusions de l'enquête publique est jointe à la présente délibération.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-14, L103-2 à L103-6, L104-1, L151-1 à L153-30, R104-28 à R104-33, R151-1 à R151-53 et R152-1 à R153-21 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 09 juillet 2013, ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme sur le territoire de la communauté de communes du canton de Saint-Florent-le-Vieil, et ayant fixé les modalités de la concertation ;

Vu la création de la commune nouvelle de Mauges-sur-Loire le 15 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 05 octobre 2015 ;

Vu la délibération d'opposition au transfert de la compétence PLU à Mauges Communauté en date du 23 janvier 2017 ;

Vu les débats du 11 juillet 2016 et du 23 avril 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ayant eu lieu au sein du conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2018 arrêtant le projet de PLU de la commune de Mauges-sur-Loire et tirant le bilan de la concertation ;

Vu les avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauges-sur-Loire ;

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 05 avril 2019 ;

Vu l'avis 2019-3820 de l'autorité environnementale sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauges-sur-Loire en date du 13 mai 2019 ;

Vu la décision 2019-4065 de l'autorité environnementale en date du 31 juillet 2019 indiquant que l'élaboration du zonage d'assainissement des Eaux Usées de Mauges-sur-Loire n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté n°2019-088 du Maire de Mauges-sur-Loire en date du 12 août 2019 prescrivant l'enquête publique unique relative aux projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mauges-sur-Loire et des zonages d'assainissement pluvial et d'assainissement des eaux usées ;

Vu la décision n°E1900081/44 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 02 juillet 2019 désignant la commission d'enquête publique composée de Monsieur BOURGEOIS Alain, Président, Monsieur DUMON Jean-François et Monsieur MONNET Bertrand, titulaires ;

Considérant la procédure d'enquête publique unique qui s'est déroulée du 09 septembre au 12 octobre 2019 inclus, conformément aux dispositions du chapitre III du titre UU du livre Ier du Code de l'Environnement ;

Vu le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête remis par la commission d'enquête à la commune de Mauges-sur-Loire en date du 21 octobre 2019 ;

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis par la commune de Mauges-sur-Loire à la commission d'enquête en date du 04 novembre 2019 ;

Vu l'avis favorable accompagné de réserves de la commission d'enquête sur le projet de PLU de la commune de Mauges-sur-Loire ;

Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 27 novembre 2019 ;

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête a été analysé et pris en compte,

Considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU, ni les orientations du PADD ;

Après en avoir délibéré à,

Oui	80
Non	8
Abstention	3
Non comptabilisé	3
Total	94

**DECIDE :**

Article premier-. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauges-sur-Loire, modifié à l'issue de l'enquête publique, pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, tel qu'il est annexé à la présente délibération, est approuvé.

Article deux-. Il est précisé que la présente délibération sera notifiée au Préfet.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois à la mairie de Mauges-sur-Loire. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Mauges-sur-Loire.

Article trois-. Il est précisé que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauges-sur-Loire sera tenu à la disposition du public à la mairie de Mauges-sur-Loire, aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Article quatre-. La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

Nombre de conseillers :	151
Nombre de présents :	78
Nombre de votants :	94
(Dont 16 pouvoirs)	

Signé le 17 décembre 2019

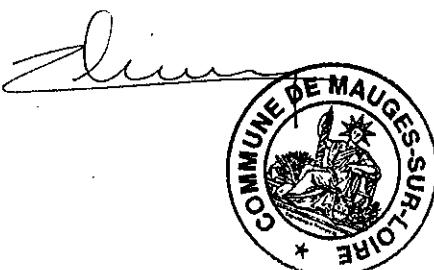
Le Maire

Jean-Claude BOURGET

Transmis à la Sous-Préfecture de Cholet, le

Rendu exécutoire :

- Après dépôt en Sous-Préfecture, le **19 DEC. 2019**
- Et Publication ou notification du



# Principales modifications apportées au projet de PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations émises lors de l'enquête publique

Demandeur	LOCALISATION	Observations/Demandes	Modifications apportée au PLU
<b>Zones d'habitat</b>			
DDT CDPENAF Commission d'enquête	Ensemble du territoire	Obligation de respecter l'objectif de construire 60% des nouveaux logements dans les pôles.	Suppression de la zone 2AUa Botz-en-Mauges et création d'une zone 2AUa Montjean en prolongement de la zone 1AUa de l'Orthionnerie.
DDT CDPENAF		Donner une priorité à la densification du tissu urbain existant sera prioritaire sur l'ouverture de zones d'extension.	Règles intégrées dans l'OAP Habitat pour donner la priorité aux zones d'OAP sur les zones 2AUa.
DDT CDPENAF Commission d'enquête		Respect des densités imposées dans le SCOT.	Densités minimales et recommandées précisées dans l'OAP Habitat.
Commission d'enquête		Justifications à donner sur l'objectif de production de 15% de logements sociaux.	Intégrées dans l'OAP Habitat - voir également l'annexe à la délibération sur la prise en compte des réserves de la commission d'enquête.
Mauges Communauté Loire Layon Aubance Département	La Pommeraye	Projet d'aire d'accueil des gens du voyage non localisé sur le règlement graphique (obligation introduite dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage)	Zone identifiée à La Pommeraye (parcelle C139) Un sous-zonage Ue est créé spécifiquement pour ce projet d'aire d'accueil.
DDT CDPENAF	La Chapelle-Saint-Florent OAP rue de l'Evre	Respecter l'obligation de densité de 17 logements / ha.	Erreur modifiée dans l'OAP Habitat
Département	La Chapelle-Saint-Florent OAP Usine Corine	Prévoir un aménagement de raccordement avec la RD201	OAP modifiée.
ARS enquête publique (Propriétaire)	Le Marillais OAP La Géjuère	Présence d'un plan d'eau et d'une zone boisée peu adaptée à un projet d'habitat. Propriétaire du terrain non vendeur.	Suppression de l'OAP : transformation en zone 2AUa
enquête publique (Propriétaire)	Le Marillais Secteur 2AUa	Demande d'ouverture à l'urbanisation car proximité des réseaux + accès	Transformation de ce secteur en zone 1AUa en compensation de la suppression de la zone de la Géjuère : OAP créée.
enquête publique (Propriétaire)	Le Marillais OAP La Blardièvre	Demande de modification du périmètre : retirer certaines parcelles	Périmètre de l'OAP modifié
DDT CDPENAF	Saint-Florent OAP du Tertre 4	Respecter l'obligation de densité de 20 logements / ha.	OAP modifiée pour intégrer cette obligation
Mauges Communauté Enquête publique		Intégration paysagère de l'OAP à travailler	Plantation d'une haie imposée sur la frange Ouest du lotissement pour réduire la co-visibilité depuis l'église de Notre Dame du Marillais Un travail partenarial sera de plus engagé avec la DREAL sur ce projet.
enquête publique (Propriétaire)	Botz-en-Mauges OAP de la Croix Baron	Demande de suppression de l'OAP car pas adaptée aux réalités du terrain	OAP supprimée.
enquête publique (riverains)	La Pommeraye OAP Eco-quartier Les Vignes	Remarques des riverains sur la présence de points d'interrogation dans le schéma de l'OAP. Prévoir un aménagement de raccordement avec la RD151?	OAP modifiée.
<b>Zones économiques</b>			
DDT CDPENAF Commission d'enquête	La Chapelle	Demande de suppression de l'extension Ouest de la zone de Rigal : créée une enclave agricole. La commission d'enquête pose comme réserve le déplacement de l'extension.	La commune a supprimé la partie Est de l'extension de la zone de Rigal. La partie Ouest de la zone 1AUa répond à un besoin concret et imminent de développement d'une entreprise existante : ce secteur répond mieux aux contraintes de circulation et d'accès de l'entreprise.
Enquête publique (entreprise CAA)	Saint-Laurent-de-la-Plaine	Demande de classer en zone Uy un terrain de 2 ha pour un projet de restructuration / extension de l'entreprise (terrain propriété de l'entreprise, classé en zone A dans le dossier d'arrêt).	Extension accordée, compensée par la suppression de 1,45 ha de zone Uy non aménagée à Saint-Laurent-de-la-Plain (nord de l'entreprise CAA) + 1 ha supprimé pour l'extension de la zone de Rigal à La Chapelle-Saint-Florent.
Enquête publique (riverains et Lactalis) ARS	Saint-Florent	Demandes des riverains de Lactalis de retirer le projet d'extension de l'usine compte tenu des nuisances sonores. Demande de Lactalis de rendre inconstructibles les terrains situés à l'Ouest de l'usine, classés en zone Ub (élargissement de la zone tampon prévue dans l'OAP). Avis de l'ARS sur le fait qu'une grande zone tampon n'est pas forcément la solution la plus efficace pour réduire les nuisances sonores : il est plus pertinent de travailler en phase de conception du projet d'aménagement (isolation des bâtiments, schéma de circulation des camions...). Demande de Lactalis d'assouplir des exigences en matière de végétalisation pour des raisons sanitaires.	Maintien de l'OAP en l'état avec quelques ajustements à la marge : - dérogation possible de Lactalis à la contrainte de végétalisation si la réglementation sanitaire applicable aux activités agro alimentaires le justifie, - ajout d'un paragraphe demandant que la réduction des nuisances sonores soit bien intégrée dans le futur projet d'extension de l'usine.
<b>secteurs d'équipements publics</b>			

Enquête publique (Congrégation de la Providence)	La Pommeraye	Demande d'autoriser les hébergements sur leur site dans le cadre d'un projet global de reconversion du site de la congrégation.	Création d'un sous-zonage de la zone Ue autorisant les projets d'hébergements pour personnes âgées ou en situation de handicap.
Enquête publique (Association ALPHA)	Saint-Florent	Zone 1AUe non propice au développement de leur projet : zone humide Projet d'hébergement associé à des équipements publics dans la zone Ue.	La zone 1AUe initialement identifiée pour le projet est reclassée en zone N compte tenu de la présence d'une zone humide. Création d'un sous-zonage de la zone Ue autorisant les projets d'hébergements pour personnes âgées ou en situation de handicap.
<b>Zones de jardin en cœur de bourg</b>			
Enquête publique	Saint-Florent Botz-en-Mauges La Pommeraye	Demandes de prévoir des zones NJ en cœur de bourg à St Florent - Botz - La Pommeraye pour préserver des poumons verts et la qualité de vie des bourgs.	Secteurs Nj ré-intégrés dans le plan de zonage.
<b>Zones agricoles et Naturelles</b>			
MRAE DDT	Zones Natura 2000	Compléter la notice d'incidence en précisant les impacts des projets sur les milieux naturels, espèces et habitat d'intérêt communautaire présents dans les sites Natura 2000 au regard des objectifs de conservation.	Notice d'incidence complétée.
Chambre d'agriculture	Vallée de la Loire (zone N)	Pastilles Ni trop réduites	suppression du zonage Ni Asouplissement du règlement de la zone N : possibilité de construire des bâtiments agricoles pour les exploitations existantes, dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
Chambre d'agriculture		Réduire à la marge le périmètre de la zone N pour classer en zone A les sièges d'exploitation situés en bordure de zone N.	Limite de la zone N décalée vers le Nord en s'appuyant sur la RD751.
DDT Mauges Communauté Commission d'enquête	Ensemble du territoire	Rendre opposable aux tiers le plan intitulé "compléments au règlement graphique"	Précisions apportées dans le règlement écrit sur le caractère opposable de ce plan.
DDT Mauges Communauté CDPENAF MRAE Commission d'enquête	Zones humides, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.	Mieux protéger les zones humides, les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques	Cœurs de biodiversité intégrés au règlement graphique.  Evolution du règlement écrit : 1- Interdire toute construction, affouillement et exhaussement de sol sur les ZH d'intérêt majeur 2- Principe "Eviter - Réduire - Compenser" pour tous les projets affectant des ZH, réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur et corridors écologique <u>d'intérêt majeur</u> . 3- Elargissement de la commission communale de gestion des haies à la mise en oeuvre de ce principe ERC.
Enquête publique	Recensement des cours d'eau	Demande de nombreux agriculteurs de revoir le recensement.	Utilisation de la base de recensement de la Préfecture, plus récente que le recensement réalisé par ONOVA en 2014.
DDT Mauges Communauté Chambre d'Agriculture CDPENAF	Zone A et N	Harmoniser les autorisations de logements de fonction avec la Charte Agriculture et Urbanisme	Règlement écrit modifié.
Carrière de Chateaupane	Zones de carrières	Demande d'autorisation de hauteur de bâti plus importante que le reste de la zone N	Règlement écrit modifié pour intégrer cette demande.
INAO Chambre d'Agriculture	Zones Av	Quelques ajustements à prévoir dans le zonage	Règlement graphique modifié.
<b>STeCAL</b>			
DDT Mauges Communauté	Nt et Nc	Retirer des STeCAL les secteurs Nc (carrières) et Nt (zones touristiques avec aménagements légers)	Transformation de ces STeCAL en sous-zonages de la zone N.
DDT Mauges Communauté CDPENAF Commission d'enquête	AY, NY, NL	Encadrer davantage la destination des constructions autorisées et les droits à construire des STeCAL : règlement trop permissif tant sur les destinations de bâti autorisées que sur l'emprise au sol des futures constructions.	Droits à construire mieux encadrés.
DDT CDPENAF	Montjean-sur-Loire Guinguette du bout de l'île	Non conforme au PPRI	STeCAL supprimé.
DDT CDPENAF Commission d'enquête	Saint-Florent Casse automobile	Périmètre sur-dimensionné, près des 2/3 du secteur est actuellement vierge de constructions.	Périmètre réduit.
Enquête publique	Zone N	Demande la possibilité de construire des annexes aux habitations existantes en zone N.	Règlement écrit modifié
Chambre d'agriculture	Mauges-sur-Loire	N'imposer le raccordement au réseau public d'eau potable qu'aux constructions / installations nouvelles constituant l'habitat permanent	Règlement écrit modifié
<b>Changements de destination</b>			
Enquête publique (propriétaire)	Saint-Laurent-de-la-Plaine Botz-en-Mauges Le Mesnil	Demande de nouveaux changements de destination : village de la Rabionnière à Botz, Ecorcehboeuf à Saint-Laurent, Gondouinière au Mesnil	Changements de destination ajoutés.

DDT CDPENAF Commission d'enquête	Changements de destination	Apporter des compléments sur les impacts de certains changements de destination sur l'activité agricole (épandage...)	L'ensemble des fiches des changements de destination a été repris : 51 changements de destination au total, contre 52 dans le projet d'arrêt.
<b>Patrimoine remarquable</b>			
Département	Ensemble du territoire	Reprendre le pointage du bâti remarquable en s'appuyant sur l'inventaire de l'AVAP, sur la liste de l'avis du département et sur le travail en cours de la chargée de mission patrimoine.	Liste du bâti remarquable ractualisée.
<b>Ajustements du règlement graphique</b>			
Enquête publique	Montjean sur loire	Terrain classé en N - il est demander de le mettre en U pour régulariser une construction	Terrain classé en zone Ua
Enquête publique (propriétaire)	Saint-Florent	Demande de classer en zone constructible des terrains en limite de zone Ub (secteur de la Noëlle).	Présence d'une zone humide : zone Ub élargie à la marge.
Enquête publique	Saint-Florent	parcelles 51 et 52 (enclave site Lactalis) : Demande de Lactalis de rendre ces parcelles non constuctibles.	Parcelles intégrées en zone Uy.
Chambre d'agriculture	Le Marillais	Limite zone A / Ub	Intégration en zone A des sièges d'exploitation du GAEC Clos de la Boire et du GAEC Evre Loire.
Mauges Communauté (enquête publique)	Le Marillais	Erreur dans délimitation de la ZA du chalet	Périmètre de la zone Uy rectifié.
Enquête publique (propriétaire)	Le Marillais	AB173 (partie) : Demande de classement en zone Ub car parcelle desservie par les réseaux (extension récente).	Terrain reclassé en zone Ub.
Enquête publique	Le Mesnil	ER n°22 : Demande de modification du tracé de la liaison douce car situé en zone inondable sur les parcelles 272 et 273	Tracé de l'emplacement réservé modifié.
Enquête publique	Le Mesnil	- enlever une bande de zone U au nord de la parcelle 781 - enlever de la zone U la parcelle 310 - mettre en zone N la parcelle 109	Modifications apportées.
Enquête publique	La Pommeraye	parcelle 1293 (planche 12) : Demande d'intégrer en zone Uy.	Modification apportée.
Enquête publique	La Pommeraye	parcelle 678 : demande de classement de la parcelle en Ue, il n'y a pas lieu de maintenir l'EBC car il n'y a pas de boisement sur cette parcelle.	EBC supprimé mais maintien de la parcelle en zone A.