

Annexe 8.1.3 : Auto-évaluation

6. Auto-évaluation	
L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.	
<i>Note complémentaire au formulaire cas par cas (R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme)</i>	

Les incidences de la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Milieu naturel	
Natura 2000	Aucun site Natura 2000 n'est présent au droit de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Le site Natura 2000 de la Directive Oiseaux le plus proche étant localisé à 7.8 km au nord de la commune (Marais de Goulaine (FR5212001)) Le site Natura 2000 de la Directive Habitat le plus proche est également à 7.8 km au nord de la commune (Marais de Goulaine (FR212001)). En conséquence, les incidences de la modification du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sont jugées nulles du fait de la distance séparant la commune des sites Natura 2000 les plus proches et de l'absence de lien fonctionnel entre la zone et ces sites. L'absence fonctionnel entre la commune et les sites s'explique par une absence de cours d'eau reliant ces entités ainsi que l'absence d'une trame verte et bleue.
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Les incidences de la modification de droit commun du PLU sur cette thématique sont jugées nulles puisqu'aucun Parc Naturel Régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale n'est recensé sur la commune ou au voisinage de celle-ci. Les Parcs Naturels Régionaux les plus proches sont situés à 65 km (Parcs naturels régionaux de Brière) et 75 km (Parcs naturels régional Loire-Anjou-Touraine). La réserve naturelle régionale la plus proche est à 12 km (Bocage humides des Cailleries) et à 19 km (Lac De Grand-Lieu). La réserve naturelle nationale la plus proche est à 23 km (Lac De Grand-Lieu) et à 80 km (Marais Communal de Saint-Devis-Du-Payré).
Milieus naturels et biodiversité	La partie Ouest de la commune est comprise dans la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « La Vallée de la Maine à l'aval d'Aigrefeuille-sur-Maine ». Les autres zonages d'inventaire du patrimoine naturel recensés les plus proches sont : + La ZNIEFF de type 1 « Coteau boisé entre Pont Caffineau et Chasseloire » (520014628) située à 3.7 km au nord-ouest du secteur de Gardouet et à 3.9 km également au nord-ouest du secteur de Fief de l'Alouette. + La ZNIEFF de type 2 « La Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson » (520013077) localisée à 3.4 km au nord du secteur de Gardouet et à 3.0 km également au nord du secteur de Fief de l'Alouette. + L'ENS « Maisdon-sur-Sèvre » situé à 5 km au nord du secteur de Gardouet et à 4.7 km au nord également du secteur de Fief de l'Alouette. ➔ Secteur du Gardouet Le secteur de Gardouet est localisé en zone Uec destiné à l'accueil de commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). A l'heure actuelle, le secteur de Gardouet est artificialisé à l'est avec la présence de deux bâtiments de l'ancien magasin LVVD (vente de produit agricoles,

spécialisé dans la viticulture) dont l'activité a cessé fin 2020. La partie ouest du secteur est non artificialisée et est marqué par la présence d'un peuplement de feuillus entourés de formations herbacées. La distinction des parties ouest et est du secteur de Gardouet est faite par la présence d'une haie arborée de conifères (thuyas) présentant peu d'intérêt écologique.

Pour rappel, la modification prévoit :

- modification du zonage : passage de la zone Uec en zone Ubc en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat
- création d'un sous-secteur Ubc : créé en vue d'y définir des règles de hauteur des constructions adaptées au site : augmentation de 6m à 11m des hauteurs maximales des constructions
- création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.

Les incidences négatives potentielles de la modification du PLU sur le secteur du Gardouet sur la faune et la flore sont la perturbation et la destruction d'habitats naturels sur la partie ouest de la parcelle. Toutefois, le zonage Uec couvrant préalablement le secteur de Gardouet permettait l'accueil d'activités sur une emprise au sol non réglementée au PLU. Ainsi, les incidences négatives sur le milieu naturel sont limitées par le passage du secteur en zone UB, en ce que cela permet de réglementer l'emprise au sol des constructions et de la réduire à 40% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

De plus, un travail d'évitement et de réduction a été mené lors de l'élaboration de l'OAP sectorielle et permet la préservation des arbres existants à l'ouest ainsi que de la lisière végétale au sud de la zone concernée. Ces mesures garantissent le maintien des principaux habitats supports de biodiversité sur le secteur et ont une incidence positive sur l'environnement par rapport à l'état actuel de la situation réglementaire.

En conclusion, la modification du PLU **pourra entraîner des incidences positives** potentielles sur le milieu naturel et la biodiversité à travers ce changement de zonage réglementaire et l'élaboration d'une OAP sectorielle.

➔ Secteur du Fief de l'Alouette

Un diagnostic naturaliste (faunistiques et floristiques) a été réalisé sur le secteur du Fief l'Alouette. Cet inventaire a été réalisé par le bureau d'études OCE avec six passages (trois passages en 2019, deux passages en 2021 et un unique passage en 2022) dans le cadre de la conception du projet urbain.

Pour rappel, la modification de droit commun envisage :

- La modification du zonage : réduction de la zone 1AUba au profit de la zone N ;
- La modification de l'OAP pour intégration des protections environnementales et recalibrage de la programmation de logements attendus ;
- L'adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba et notamment le retrait de l'obligation d'éclairage nocturne dans la zone et de la mesure relative aux replantations (article 13)

+ **Espèces protégées (flore)**

Le diagnostic écologique n'a permis d'identifier **aucune espèce végétale remarquable patrimoniale** (protégée et/ou menacée).

Les différents types et la qualité des milieux présents offrent de nombreuses **potentialités** de développement de la biodiversité locale.

Les enjeux liés à la flore indigène sont donc jugés **forts**.

Par les deux passages, le site abrite cinq **espèces exogènes avérées** (*Laurus nobilis*, *Medicago arabica* ; *Omphalodes verna* ; *Ornithogalum umbellatum* ; *Vitis vinifera* subsp.vinifera) et quatre espèces hygrophiles (*Agrastis canina* ; *Juncus conglomeratus* ; *Lycnis flos-cuculi* ; *Ranunculus repens*) La gestion de ces espèces constitue un **enjeu fort**.

+ Espèces protégées (faune)

Les prospections menées entre avril 2019 et mai 2021 ont permis de recenser 25 espèces d'oiseaux dont 19 espèces protégées.

Plusieurs cortèges d'espèces anthropiques, liés aux strates arbustives, aux boisements, aux zones buissonneuses et en friches arbustives sont concernés par le site étudié. Plusieurs individus de Linotte mélodieuse, *Linaria cannabina*, espèce protégée et classée comme vulnérable sur la liste rouge régionale ont été observés au droit du site d'étude.

L'enjeu lié à l'avifaune est donc jugé fort.

Lors des inventaires de 2019 et 2022 sur le secteur du Fief l'Alouette, quatre espèces de chauves-souris ont été détectées, elles sont toutes protégées :

- la Sérotine commune *Eptesicus serotinus* est considérée comme Vulnérable VU sur la liste rouge régionale. Elle est également déterminante des ZNIEFF et est inscrite en annexe IV de la Directive « Habitats ». Seulement un contact a permis de déceler sa présence, indiquant une faible activité ;
- la Pipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*, durant l'écoute active avec plusieurs contacts. Cette espèce anthropophile fréquente une grande variété de milieux, jusqu'au cœur des grandes villes ou des grands espaces cultivés. C'est une espèce répandue, mais classée sur liste rouge régionale et nationale comme Quasi-menacée (NT), déterminante des ZNIEFF et inscrite en annexe IV de la Directive « Habitats » ;
- la Pipistrelle de Kuhl *Pipistrellus kuhli* est déterminante de ZNIEFF en Pays de la Loire et inscrite en annexe IV de la Directive « Habitats ». Une activité modérée a été détectée pour cette pipistrelle lors des écoutes actives réalisées.

L'enjeu lié aux chiroptères est donc jugé fort

Pour les **invertébrés**, 8 espèces des lépidoptères, 2 espèces d'orthoptères, 1 espèce d'odonate et 2 espèces d'hémiptères sont présentes sur le secteur de Fief l'Alouette. L'enjeu défini pour les insectes est donc **faible**.

Aucune espèce de mammifères terrestres n'a été observée sur le secteur du Fief l'Alouette. **L'enjeu est nul pour ce groupe.**

Les prospections menées entre avril 2019 et mai 2021 ont recensés la présence de **deux espèces de reptile** (lézard des murailles et le lézard vert occidental) au sein du secteur du Fief l'Alouette. Seule **une espèce d'amphibien** (grenouille rieuse) a été observée sur une zone plus élargie au niveau de la pièce d'eau le long de la voie communale, en dehors du site d'étude.

L'enjeu lié aux reptiles est jugé fort et l'enjeu lié aux amphibiens est jugé négligeable.

+ Trames vertes et bleues et habitats

A l'échelle du site du Fief l'Alouette, étudiée lors de prospections du bureau d'études OCE, plusieurs continuités ont été identifiées. Ces continuités correspondent à une continuité de différents habitats naturels. Visibles sur les photographies aériennes, il

est particulièrement utile au déplacement de la biodiversité locale. Ces axes se situent à l'est et au nord du périmètre d'étude du secteur du Fief de l'Alouette.

Lors des inventaires réalisés entre 2019 et 2022 sur le secteur du Fief de l'Alouette, 6 habitats principaux ou occupation du sol au sens de la nomenclature CORINE Biotope ont été observés :

- **Landes à ajonc 3/31.85**
- **Clairières à couvert arbustif (friches arbustives) 3/31.872**
- **Fourrés mixtes (friches arborées) 3/31.8F**
- **Prairies atlantiques à fourrages (prairies de fauche) 3/38.21**
- **Bois de bouleaux 4/41.b**
- **Vergers 8/83.15**
- **Terrains en friches (friches herbacées) 8/87.1.**

Au droit du secteur du Fief de l'Alouette, de nombreux milieux naturels sont recensés, il s'agit principalement de milieux à friches arborées, de prairies atlantiques, et de clairières.

+ Analyse des incidences potentielles

Le site est situé en zone 1AUba au règlement graphique du PLU. La zone 1AUb est destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Une OAP sectorielle couvrirait préalablement le secteur.

La présente modification a pour objet de traduire les mesures d'évitement et les mesures compensatoires définies dans le cadre du projet d'aménagement. Il s'agit donc de reclasser une partie de la zone 1AUba en zone N afin de protéger un boisement à l'ouest du site ainsi que les zones humides localisées au sud. De plus, l'OAP sectorielle est modifiée afin de prendre en compte les enjeux environnementaux répertoriés sur le site. Et enfin, le règlement écrit de la zone 1AUba est adapté en vue d'envisager la suppression de deux dispositions :

- Article 4 – Suppression de l'éclairage public obligatoire
- Article 13 – Suppression du remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes.

Les incidences négatives potentielles de la modification de droit commun du PLU sur la faune et la flore sont jugées faibles à nulles en ce que l'ensemble du site était préalablement constructible grâce au zonage 1AUba. La modification vise à reclasser les principaux habitats naturels à enjeux forts du site en zone N afin d'assurer leur protection. Les terrains resteront en outre propriété de la commune. Concernant la suppression de la règle sur les plantations, l'incidence négative résiduelle est considérée comme faible à nulle au regard des orientations existantes dans l'OAP sectorielle prévoyant des nouvelles plantations.

En conclusion, et au regard de la situation préalable, la modification de droit commun du PLU **a une incidence positive** sur les milieux naturels du fait :

- De la réduction de la zone 1AUba de 1,17ha au profit de la zone N (cela correspond au boisement à préserver à l'ouest et aux zones humides localisées au sud)
- De la modification du règlement écrit supprimant l'obligation d'éclairage public au sein de l'opération, préservant ainsi la trame noire
- De la modification de l'OAP sectorielle :
 - o Assurant la reconstitution d'habitats propices à la nidification d'espèces d'avifaune protégée

	○ Assurant le bon fonctionnement écologique et hydrologique de la zone humide au sud ○ Assurant le maintien des continuités écologiques existantes au sud ○ Assurant le maintien d'arbres. → Secteur du complexe sportif Les deux dernières parcelles concernées par la modification sont situées à proximité du complexe sportif et sont concernées par un zonage UL et couvertes par un emplacement réservé instauré au bénéfice de la commune en vue d'un éventuel agrandissement du complexe sportif. La modification de droit commun envisage la suppression de l'emplacement réservé ainsi que le classement en zone N de la partie ouest du site (découlant des mesures compensatoires définies dans le cadre du projet d'aménagement du Fief de l'Alouette) et en zone A de la partie Est. Par conséquent, l'incidence de la modification sur le secteur du complexe sportif sur le milieu naturel est considérée comme positive du fait de l'augmentation des surfaces couvertes par un zonage naturel ou agricole. → Conclusion Pour conclure, à l'échelle de l'ensemble des secteurs, la modification de droit commun aura des incidences négatives considérées comme nulles au regard des mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre des OAP sectorielles. Il est possible de mettre en évidence les incidences positives relatives à l'augmentation de la surface de zone N de 1,74ha sur le territoire de la commune.
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Le secteur de Gardouet est localisé dans un zonage Uec, zone destinée à l'accueil de commerces et activités de services où l'emprise du sol est non réglementée. La modification du PLU de droit commun n'engendrera pas de décompte de l'artificialisation des sols mais répond aux enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et au besoin de produire des logements sur la commune par le biais d'une opération de renouvellement urbain. Concernant, le secteur du Fief de l'Alouette, celui-ci est situé dans une zone en déprise agricole et dans un zonage 1AU où il est déjà prévu une opération d'urbanisation à vocation d'habitat. La modification envisage l'évolution du zonage de ce secteur et modifie l'OAP afin de protéger les milieux naturels présents au sein du secteur. Les incidences négatives potentielles de la modification du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers sont nulles en ce qu'elles n'augmentent pas l'emprise au sol maximale autorisée des constructions sur aucun des secteurs concernés. Au contraire, sur le secteur de Gardouet, le passage en zone UBc permet de réglementer plus strictement l'emprise au sol des constructions et le passage en zone N de nouveaux espaces sur la partie ouest et sud du secteur de Fief l'Alouette, ainsi qu'au niveau du complexe sportif entraîneront des incidences positives sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (+1,74ha classés en zone A et N).
Zones humides	+ Zones humides de la convention de RAMSAR Aucune zone humide inscrite sur la liste de Ramsar n'est présente à proximité des secteurs de Gardouet et du Fief de l'Alouette et ni sur le territoire communal. + Inventaire des zones humides Aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé sur le secteur de Gardouet. Selon la pré-localisation des zones humides du BRGM, le secteur de Gardouet n'est pas localisé au sein d'une zone humide. Les incidences négatives potentielles de la modification de droit commun du PLU sur les zones humides sont donc jugées nulle du fait de l'absence de zones humides sur le secteur de Gardouet.

	Des inventaires relatifs aux habitats naturels du 9 avril 2019 et le 10 octobre 2019, 23 sondages pédologiques ont été réalisés sur l'ensemble de la zone du secteur de Fief de l'Alouette. 10 des 23 sondages pédologiques réalisés ont montré la présence d'une zone humide, soit couvrant un total de 9 000 m² au sud du secteur. Les incidences négatives potentielles de la modification de droit commun du PLU sur les zones humides sont donc jugées fortes par la présence d'une zone humide de 9 000 m² au sud du secteur de Fief de l'Alouette. Toutefois, le passage en zonage N du boisement et des zones humides au sud permet d'éviter une grande majorité des incidences négatives. De plus, les mesures de réduction mises en place dans l'OAP permettent d'assurer la préservation et le bon fonctionnement écologique et hydraulique de la zone humide et notamment en : ○ Assurant la reconstitution d'habitats propices à la nidification d'espèces d'avifaune protégée ○ Assurant le bon fonctionnement écologique et hydrologique de la zone humide au sud ○ Assurant le maintien des continuités écologiques existantes au sud ○ Assurant le maintien des arbres existants.
--	---

Les incidences de la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Milieu physique

Qualité des eaux superficielles et souterraines	Les incidences négatives potentielles de la modification de droit commun du PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines sont jugées négligeables pour l'ensemble des composantes de la procédure de modification au regard des éléments suivants : - Le changement de zonage réglementaire du secteur de Gardouet n'induit aucune incidence négative prévisible sur la qualité des eaux superficielles et souterraines mais engendra des incidences positives par la réduction de l'emprise au sol à 40% qui permettra une meilleure infiltration des eaux à la source que prévue initialement par le règlement de la zone UEc. De plus, l'OAP sectorielle créée sur le secteur permet d'intégrer une orientation sur la prise en compte de la précédente activité sur le site (répertoriées CASIAS) et permettra de garantir l'absence de risque de diffusion de pollution dans les eaux superficielles et souterraines. - Les modifications apportées au règlement et à l'OAP du secteur de Fief de l'Alouette n'induisent aucune incidence négative sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. La préservation des boisements et de la zone humide au sud avec le changement de zonage 1AUba en N engendreront des incidences positives au regard du rôle épuratoire des zones humides. L'incidence négative potentielle globale de la modification sur la qualité des eaux est ainsi considérée comme nulle. Le changement de zonage réglementaire du secteur de Gardouet est susceptible d'avoir des incidences positives sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Périmètres de protection de captage eau potable destinés à l'alimentation de la population	Aucune aire d'alimentation de captage, ni aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ne sont recensés sur le territoire communal. Les incidences de la modification de droit commun du PLU sur les captages d'alimentation en eau potable sont ainsi jugées nulles.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les	L'alimentation en eau potable de la commune de Maisdon-sur-Sèvre est assurée par l'usine de Basse-Goulaine et est assurée par l'unité de distribution CLISSON_VIGNOBLE_GRANDLIEU. L'usine de Basse-Goulaine produit environ 70 000 m³/j soit 21 millions m³ par an pour une capacité nominale de 27 millions m³ par an.

ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	La modification permet la construction d'habitations sur la zone Ubc engendrant une augmentation des besoins en eau potable à l'échelle du secteur. L'OAP prévoit une quarantaine de logements. Cependant, au regard des capacités d'approvisionnement disponibles, de la superficie restreinte de la future zone Ubc sur le secteur du Gardouet impliquant des besoins en eau potable limités, aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est envisagée. Les modifications apportées à l'OAP du secteur de Fief l'Alouette permettent la réduction du nombre de logements sur le secteur (de 57 à 36 logements), limitant ainsi les besoins en eau potable à l'échelle du secteur. Par conséquent, aucune incidence négative complémentaire n'est à percevoir. Les incidences négatives de la modification du PLU de droit commun sur la ressource en eau potable du territoire sont jugées faibles. En effet, la modification du zonage Uec en Ubc dans le secteur de Gardouet permet l'accueil de constructions à destination d'habitation. Par conséquent, la modification de droit commun du PLU engendrera des besoins supplémentaires en eau potable. Toutefois, au regard du caractère limité des besoins et des capacités du territoire, de l'équilibre trouvé entre la réduction des besoins sur le secteur du Fief de l'Alouette et du Gardouet, aucune mesure complémentaire n'est envisagée.
---	---

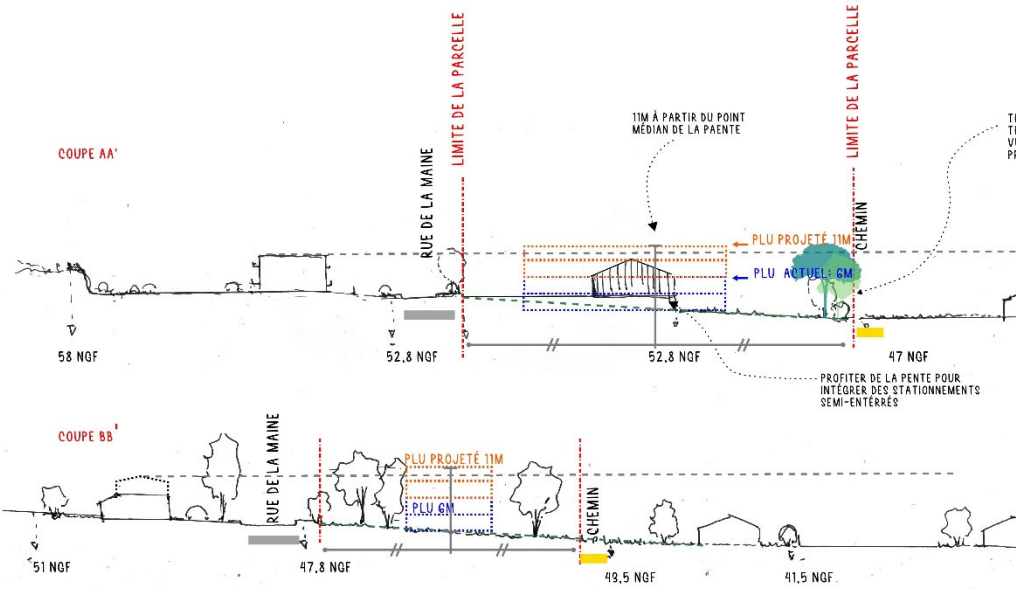
Les incidences de la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Milieu humain

Gestion des eaux pluviales	Le PLU de Maisdon-sur-Sèvre fixe deux règles communes à toutes les zones recensées dans le PLU : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur » et « En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ». La modification du zonage au sein du secteur de Gardouet n'induit aucune incidence négative prévisible sur les eaux pluviales mais est, au contraire, susceptible d'engendrer des incidences positives. Cela s'explique par la diminution de l'emprise au sol des constructions à 40% permettant d'améliorer la gestion par infiltration des eaux pluviales sur le secteur. Les modifications apportées sur le secteur du Fief de l'Alouette n'induisent aucune incidence négative prévisible sur les eaux pluviales. Elles engendrent des incidences positives du fait du classement en zone N des zones humides, au sud du secteur. A travers leurs capacité d'infiltration des eaux, les zones humides joueront un rôle important dans la gestion des eaux pluviales au sein du secteur du Fief de l'Alouette. Les incidences négatives potentielles de la modification de droit commun du PLU sur la gestion des eaux pluviales sont considérées comme nulles en ce qu'elles ont pour objet de réduire l'emprise au sol des bâtiments mais pas celles relatives à la gestion des eaux pluviales. A travers la diminution de l'emprise au sol du secteur de Gardouet et la préservation des zones humides au sud du secteur du Fief de l'Alouette par un changement réglementaire passant à un zonage 1AUba à un zonage N, la modification engendrera des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales.
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins	La commune de Maisdon-sur-Sèvre dispose de plusieurs stations d'épuration : - Maisdon-sur-Sèvre 1 – Route de Beau Soleil à 420 m au sud du bourg principal - Maisdon-sur-Sèvre 2 – La Haie-3-sous à 3.7 km au nord-ouest du bourg principal - Maisdon-sur-Sèvre 3 – Le Gué Joubert à 4.8 km au nord du bourg principal

présents et futurs)	Les secteurs de Gardouet et de Fief l'Alouette sont concernés par la station d'épuration « Maisdon-sur-Sèvre 1 – Route de Beau Soleil ». Cette station d'épuration a une capacité nominale de 1600 EH et un débit de référence de 240 m³/J. En 2023, la charge en entrée de la station était de 680 EH. Cependant la station d'épuration « Maisdon-sur-Sèvre – Route de Beau Soleil » n'est pas conforme en 2024 car les équipements d'autosurveillance n'étaient pas encore pris en compte par la police de l'eau. Toutefois, des travaux ont bien été effectués en 2024 et ont consisté en l'installation de canaux de mesure avec une sonde de niveau en entrée et sortie de station, ou en l'installation de débitmètres. Le changement de zonage du secteur de Gardouet permettant d'accueillir la destination d'habitation induira des besoins supplémentaires en assainissement et par conséquent aura des incidences négatives sur le système d'assainissement communal. Toutefois, la zone UBc offre des potentiels de développement de l'habitat limités n'atteignant pas l'équivalent de 100 EH (40 logements dans une première opération, il n'y a pas de projet sur le reliquat à ce jour). Malgré un changement de zonage réglementaire favorisant un développement de l'habitat, la station d'épuration reste toujours bien dimensionnée pour le centre-bourg de Maisdon-sur-Sèvre au regard de sa capacité restante. Les modifications apportées au niveau du secteur du Fief de l'Alouette n'ont pas d'incidences négatives sur la gestion des eaux usées et donc la capacité du système d'assainissement communal. En effet, la réduction du nombre de logements envisagés permet de réduire les besoins en assainissement sur le secteur. Par conséquent, aucune incidence négative sur l'assainissement n'est à prévoir. Les incidences négatives potentielles de la modification du PLU sur les capacités d'assainissement sont faibles et ne nécessitent la mise en place d'aucune mesure complémentaire au regard des capacités disponibles.
----------------------------	--

Les incidences de la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Patrimoine et paysages

Sites classés et sites inscrits	La commune de Maisdon-sur-Sèvre ne recense pas de sites inscrits, ni de sites classés. Les incidences négatives potentielles de la modification de secteurs de Gardouet et du Fief de l'Alouette sur les sites classés et/ou inscrits sont jugées nulles puisque la commune ne recense aucun de ces types de sites.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	La commune de Maisdon-sur-Sèvre ne recense pas de zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques) Les incidences négatives potentielles, de la modification des secteurs de Gardouet et du Fief de l'Alouette sur cette thématique sont jugées nulles puisqu'aucun élément de patrimoine culturel et architectural n'est localisé au droit de la commune de Maisdon-sur-Sèvre.
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV	La commune de Maisdon-sur-Sèvre n'a pas délimité ce type de protection sur son territoire. Les incidences négatives potentielles de la modification des secteurs de Gardouet et de Fief l'Alouette du PLU sur cette thématique sont jugées nulles puisqu'aucune de ces zones n'est située au sein de la commune de Maisdon-sur-Sèvre.

(plan de sauvegarde et de mise en valeur)	
Perspectives paysagères	Les incidences négatives potentielles de la modification du PLU sur les paysages découleront des modifications du paysage de la commune. En effet, la modification est susceptible de modifier le paysage urbain par une augmentation du contraste visuel entre le bâti présent et les espaces naturels voisins au niveau des secteurs du Gardouet et du fief l'Alouette. Le secteur de Gardouet est occupé à l'ouest par un boisement, à l'est par deux bâtiments de l'ancien magasin LVVD (vente de produit agricole, spécialisé dans la viticulture) dont l'activité a cessé fin 2020. Au sein du secteur, une pente de 10 % a été observé allant du nord au sud. Pour rappel, la zone UBc, strictement localisée sur le secteur du Gardouet, autorise une augmentation des hauteurs des constructions de 6 à 11m. Ce secteur présente la particularité d'avoir une pente qu'il convient d'appréhender afin de tirer parti de celle-ci pour intégrer au mieux le projet dans son environnement. Il est ainsi, envisageable d'autoriser un dépassement des hauteurs actuellement en vigueur sans que cela ne fasse un « effet masse » à la condition de préserver la déclivité du terrain. Ainsi la topographie du secteur permet de limiter les incidences négatives sur le paysage comme représenté le schéma ci-dessous :  Enfin, L'OAP identifie les arbres existants à préserver ainsi qu'une lisière végétale au sud qui permettra de connecter les espaces de nature et ainsi de conserver le paysage naturel présent sur le site et d'assurer le rôle d'écran vis-à-vis des riverains du site. Ces modifications ont donc une incidence négative considérée comme faible du fait du caractère limité au secteur de la modification, de la préservation des espaces de nature existants et par la valorisation de la pente. Les modifications apportées au niveau du secteur de Fief l'Alouette n'ont pas d'incidences négatives sur le paysage. Par la suppression de l'obligation de la mise en place d'un éclairage public, le passage en zonage réglementaire N du boisement et de la zone humide, la modification entrainera un éloignement des constructions des voiries et donc, une réduction des possibles co-visibilité depuis la route. De plus, les modifications de l'OAP engendreront une incidence positive sur les perspectives paysagères par rapport à la précédente version de l'OAP grâce à la préservation du paysage naturel notamment.

	Ces modifications ont donc des incidences positives par la préservation de la trame noire et une meilleure conservation du paysage naturel au sein du secteur du Fief de l'Alouette.
--	---

Les incidences de la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Nuisances

Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Les sites potentiellement pollués de la commune de Maisdon-sur-Sèvre sont peu nombreux, cependant un site CASIAS est localisé au droit du secteur de Gardouet : - MAGASIN LVVD : site CASIAS en arrêt depuis fin 2020, activité principale : Vente de produit agricole, spécialisé dans la viticulture. Ce site n'est plus en activité et présentait une activité jugée peu polluante. Aucun site CASIAS est localisé au droit du secteur de Fief l'Alouette ou à proximité. Les incidences de la modification de droit commun du PLU sur le risque de pollution des sols sont fortes au niveau du secteur de Gardouet. Eu égard aux anciennes activités de stockage de produits chimiques et agricoles, une orientation spécifique a été ajoutée à l'OAP dans le cadre de l'évaluation environnementale pour que le porteur de projet démontre la compatibilité des sols avec l'usage d'habitations envisagé limitant ainsi le risque d'exposition de la population à la pollution. Par conséquent, l'incidence négative résiduelle sur le secteur est considérée comme faible et ne nécessite pas la mise en place de mesures complémentaires.
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	+ Qualité de l'air (polluants) La station de mesure de qualité l'air la plus proche est la station « Les Couëts » située au nord-ouest à 18 km de la commune et donc des secteurs du Gardouet et du Fief de l'Alouette. Cette station est de typologie urbaine. Les modifications envisagées pour les secteurs du Gardouet et du Fief de l'Alouette n'engendrent aucune incidence négative potentielle sur la qualité de l'air au regard de leur nature, ne générant aucun aménagement susceptible de modifier sensiblement la qualité de l'air ambiant et extérieur de l'environnement proche. De plus, la suppression de l'obligation mise en place d'éclairage public dans le secteur de Fief l'Alouette pour préserver la trame noire permet de réduire les consommations d'énergie et donc indirectement les émissions liées à la production d'énergie. L'incidence globale sur la qualité de l'air apparaît ainsi positive. + Nuisances sonores Le secteur de Gardouet est desservi par la RD58, nommée rue de la Maine. Concernant le secteur de Fief l'Alouette, celui-ci est desservi par la route du Châtelier. Ces voiries ne sont pas classées comme des voies bruyantes selon la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique. La modification du zonage réglementaire au sein du secteur de Gardouet induit des incidences négatives prévisibles sur l'environnement sonore. En effet, le passage d'un zonage réglementaire tourné vers les activités économiques à un zonage pour le développement de l'habitat impliquera des nuisances sonores liées à l'augmentation des déplacements par rapport à la situation actuelle et une augmentation de l'exposition aux nuisances de la nouvelle population. Toutefois, au regard de la faible superficie concernée, et de l'absence de classement des voies à proximité du secteur ces incidences négatives sont limitées et ne nécessitent pas la mise en place de

	mesures complémentaires. Les modifications apportées à l'OAP au niveau du secteur du Fief l'Alouette n'ont pas d'incidences sur l'environnement sonore. Le classement en zone N de la partie sud du secteur permet l'éloignement des futures habitations des voies bruyantes et constitue ainsi une incidence positive quant à l'exposition de la population aux nuisances sonores. Les incidences négatives sont ainsi considérées comme faibles et ne nécessitent pas la mise en place de mesures complémentaires. + Pollution lumineuse Le secteur de Gardouet étant urbanisé, l'environnement proche est soumis à une pollution lumineuse. La modification liée au passage de zonage Uec en Ubc permet l'implantation de logements en lieu et place de commerces, des activités de services ou de commerces compatibles avec l'habitat pourront s'installer en rez-de-chaussé. Les commerces étant fermés en période nocturne, la pollution lumineuse globale du secteur du Gardouet ne sera pas modifiée vis-à-vis de l'existant. Les modifications apportées au niveau du secteur du Fief de l'Alouette avec la suppression de l'obligation de la mise en place d'un éclairage public permettra une réduction de la pollution lumineuse sur la commune. Au regard de ces éléments, les incidences négatives sont considérées comme nulles.
--	---

Les incidences de la déclaration de projet emportant la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Risques

Risques naturels (aggravation / diminution des risques)	La commune de Maisdon-sur-Sèvre est concernée par six risques naturels : - Risques Inondation par crue à débordement lent de cours d'eau : la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de type Inondation nommé PPRi-Sèvre Nantaise a été approuvé le 03/12/1998 - Remontée de nappe au nord de la commune - Risque sismique de niveau modérée - Risque Mouvement de terrain - Retrait-gonflement d'argile - Risques radon important Cependant, les secteurs de Gardouet et de Fief l'Alouette sont concernées uniquement par les risques de séismes et de radon. Les incidences de la modification du PLU sont jugées nulles puisque les secteurs ne sont concernés par aucun risque naturel majeur et que les modifications en lien avec les secteurs du Gardouet et du Fief de l'Alouette respecteront les recommandations et obligations associés lié au risque radon.
Risques technologiques et industriels (aggravation / diminution des risques)	Sur les risques technologiques, les incidences de la modification de droit commun du PLU sont jugées nulles.

Les incidences de la Modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur les enjeux environnementaux – Energie

Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelables, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	La commune de Maisdon-sur-Sèvre encourage le développement des énergies renouvelables dans le cadre du programme du centre-ville et des opérations de renouvellement urbain. Les outils mis en place sont principalement la définition des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables ainsi que les objectifs du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de l'intercommunalité Clisson Sèvre Maine Agglo. Les <u>incidences</u> de la modification de droit commun du PLU sont jugées <u>nulles</u> puisque les secteurs du Gardouet et du Fief de l'Alouette ne sont pas concernés par l'aménagement d'EnR.
Autres enjeux	RAS

Conclusion de l'analyse des incidences de la modification de droit commun n°3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre

Les incidences résiduelles de chacune des thématiques abordées ci-avant sont synthétisées dans le tableau ci-dessous qui montre qu'elles sont évaluées de nulles à faibles voire jugées positives sur plusieurs thématiques.

Thématiques	Incidences résiduelles suite aux mesures ERC mises en œuvre		
	Négatives	Positives	Bilan
Natura 2000	Nulles		
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Nulles		
Milieus naturels et biodiversité	Faibles	Positives	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Nulles	Positives	
Zones humides	Faibles	Positives	
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Nulles	Positives	
Périmètres de protection de captage AEP	Nulles		
Ressource en eau (adéquation besoins en eau potable, ressources disponibles et conflits des usages de l'eau)	Faibles		
Gestion des eaux pluviales	Nulles	Positives	
Assainissement (capacités du système d'assainissement selon les besoins présents et futurs)	Faibles		
Sites classés et sites inscrits	Nulles		
Zones de patrimoine culturel ou architectural (patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	Nulles		
ZPPAUP, AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine) et PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	Nulles		
Perspectives paysagères	Faibles	Positives	
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Faibles		
Nuisances (qualité de l'air, bruit, odeurs, ...)	Fortes	Positives	
Risques naturels	Nulles		
Risques technologiques	Nulles		
Energie (énergies renouvelables, économies d'énergie, réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, ...)	Nulles		

Légende

Incidence positive	
Incidence nulle	
Incidence faible	
Incidence moyenne	
Incidence forte	

L'évaluation environnementale de la modification de droit commun du PLU de Maisdon-sur-Sèvre, a porté sur l'analyse des incidences potentielles à l'échelle de trois secteurs distincts :

- **1. Secteur du Gardouet :**

- modification du zonage : Passage de la zone Uec en zone Ubc en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat
- création d'un sous-secteur Ubc : créé en vue d'y définir des règles de hauteur des constructions adaptées aux caractéristiques topographiques du site ;
- création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.

L'objectif ici est d'accompagner le rebond d'une friche commerciale, dont la commune a fait l'acquisition des terrains à la cessation de l'activité en 2020. A l'origine, elle envisageait de conserver une activité commerciale sur cette entrée de bourg. Finalement, elle ne trouve pas d'opérateur intéressé par un tel projet qui ne saurait être viable économiquement. En outre, au regard des travaux sur le SCoT qui encourage à la revitalisation des commerces en centre-bourg (ici le site est un peu éloigné) et à l'application du ZAN, la commune souhaite orienter ce site pour une opération de densification urbaine. Aussi, la modification prévoit un reclassement de ce site de 1ha vers une vocation purement résidentielle via la construction de petits collectifs qui pourront éventuellement accueillir des petits commerces ou services (crèche par exemple) au rez-de-chaussée. En outre, la configuration du site permet d'envisager des collectifs en R+2. La modification consiste donc à modifier le zonage via la création d'un sous-secteur spécifique avec un règlement adapté spécifiquement sur les règles de hauteur : passage de 6m à 11m maxi. En outre, afin d'encadrer le projet, une OAP est également créée.

- **2. Secteur du Fief de l'Alouette :**

- modification du zonage : réduction de la zone 1AUba et A au profit de la zone N
- modification de l'OAP : pour intégration des protections environnementales qui nécessite de revoir le périmètre et la programmation
- adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba

L'urbanisation du secteur du Fief de l'Alouette est envisagée depuis le début des années 2000. Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2007, une première partie a été classée en 1AU, le reste était zoné en 2AU. La première partie a été construite et commercialisée entre 2015 et 2017. Dès 2016, la commune s'est engagée dans la poursuite de son urbanisation, via la modification n°2 qui a permis d'ouvrir la zone 2AU. Depuis, les études de conception et environnementales ont été conduites. Elles ont mis en avant la sensibilité écologique des parcelles sud et ouest de la zone. La présente modification consiste donc à traduire la protection de ces espaces via une réduction du périmètre de la zone 1AU au profit de la zone N. L'OAP est également impactée sur cette évolution du périmètre et de sa programmation (36 logements en non plus 57 comme initialement envisagé). Dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'urbanisation du Fief de l'Alouette, au-delà des mesures d'évitement qui ont conduit à la réduction périmètre, des mesures compensatoires ont été définies. Certaines impactent les prescriptions graphiques et écrites inscrites au sein de l'OAP (protection de corridors, gestion des eaux pour l'alimentation de la zone humide conservée au sud, gestion des accès, ...) d'autres le règlement écrit (protection de la trame noire, adaptation des règles de conservation des plantations existantes).

- **3. Secteur du complexe sportif :**

- Lever l'emplacement réservé destiné à son extension
- Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A

Une mesure compensatoire concerne une parcelle située au-delà de la rue du Vigneaux et de la parcelle agricole à proximité du complexe sportif (parcelle B06). Elle prévoit une renaturation visant à compenser la destruction de zones humides sur le périmètre de l'opération. La commune a fait l'acquisition de la parcelle en question en 2023. La parcelle et sa voisine sont grevées par un emplacement réservé n°2 destiné à l'extension du complexe sportif et sont zonées en UL. Afin de garantir la pérennité de la mesure compensatoire (sur au moins 10 ans comme prévu dans le dossier d'autorisation environnementale DLE), il est privilégié un classement en N pour la parcelle en question. Pour conserver une logique dans la zone, la parcelle riveraine retournera à la zone agricole, plutôt que de conserver une enclave en zone UL qui n'aurait pas de sens urbanistiquement parlant.

Synthèse de l'évaluation environnementale :

Les modifications envisagées sur le secteur du complexe sportif ont des incidences exclusivement positives.

Par ailleurs, des incidences négatives inhérentes à chaque secteur sont ressorties de l'analyse et ont nécessité la mise en place de mesures spécifiques, directement intégrées à la modification.

A l'échelle du secteur du Gardouet, des incidences négatives relatives aux perceptions paysagères et au risque de pollution des sols ont été mises en évidence. De ce fait un travail d'évitement et de réduction a été effectué et a abouti à l'intégration d'orientations spécifiques dans l'OAP relatives à :

- La nécessité de garantir la compatibilité des sols avec les usages d'habitats envisagés (pollution CASSIAS)
- La préservation du paysage naturel (arbres, haies)
- Tirer parti du dénivelé (implantation dans la pente / optimisation des hauteurs).

A l'échelle du secteur du Fief de l'Alouette, des incidences négatives relatives aux plantations, et aux zones humides et à leur fonctionnement hydraulique ont été relevées. De ce fait, un travail de réduction a été effectué et a abouti à l'intégration d'orientations spécifiques dans l'OAP relatives à la gestion des eaux pluviales sur le secteur et sur le maintien de l'alimentation des zones humides. D'autres mesures relatives aux milieux naturels et au maintien de la trame verte et bleue ont été intégrées et permettent d'améliorer la préservation de la biodiversité sur le site.

Au regard du travail d'évaluation ayant permis le traitement des incidences négatives potentielles fortes identifiées par la mise en place de mesures adaptées et proportionnées à l'échelle du PLU, il est possible de conclure à une absence d'incidences négatives significatives de la modification n°3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre sur l'environnement. A l'inverse, la modification permet une meilleure prise en compte de l'environnement que ce soit à l'échelle du zonage avec une augmentation de 1,74ha de zone naturelle et agricole, des OAP sectorielles permettant de mieux encadrer les futurs projets et de maintenir le paysage naturel sur les sites du Gardouet et du Fief de l'Alouette ou encore à travers la prise en compte de l'enjeu pollution des sols. De plus, la modification permet de réduire la densité au niveau du secteur du Fief de l'Alouette au profit d'une opération de renouvellement urbain sur le secteur du Gardouet permettant d'atteindre les objectifs de production de logement et de limiter les extensions sur les espaces naturels.

Ainsi, et conformément à l'article L104-3 du code de l'urbanisme, la modification de droit commun n°3 du PLU intègre des évolutions qui n'engendrent pas d'effets négatifs notables sur l'environnement et sur la santé humaine et respecte l'équilibre global voulu pour ce document d'urbanisme et de planification territoriale lors de sa dernière approbation générale. Par conséquent, la réalisation d'une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.