



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

MODIFICATION n°2

Auto-évaluation

ANNEXE au formulaire CERFA de saisine de l'autorité
environnementale dans la cadre de la procédure au cas par cas
(articles R 104-33 à 104-37 du code de l'Urbanisme)

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Modification simplifiée n°1	10/11/2023	/	21/02/2024
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Modification simplifiée n°2	05/11/2024	/	17/12/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	26/02/2025
Modification simplifiée n°3	13/12/2024	/	02/04/2025
Mise à jour	/	/	25/05/2025
Modification simplifiée n° 4	20/06/2025	/	17/12/2025
Révision allégée n°3	01/10/2025		
Révision allégée n°4	04/02/2026		
Révision allégée n°5	04/02/2026		
Modification n°2	29/06/2026		

SOMMAIRE

I– Description des caractéristiques principales de la modification

II– Justification environnementale des modification motif par motif

Motif 1 – Création du sous-secteur UEc dans la zone d'activité économique du Chiron de la Roche sur la commune de Chanverrie

Motif 2 : Évolution du règlement écrit du sous-secteur UEz correspondant à la zone commerciale du Soleil Levant sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Motif 3 : Modification du périmètre du secteur UA sur les communes des Landes-Genusson et de Saint-Laurent-sur-Sèvre

a– Commune des Landes-Genusson

b– Commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre - quartier du Chiron

C– Commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre - Place Grignon de Montfort

Motifs 4 et 5 : Modification du secteur UC et de l'OAP n°1 sur la commune de Treize-Vents (Rue de Ribac)

Motif 6 : Modification de l'OAP n°4 sur la commune de Treize-Vents (camping) Motif 7 :

Suppression d'un linéaire de haie sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Motif 8 : Suppression de l'emplacement réservé ER_SLS_09 sur la commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre

Motif 9 : Modification de l'OAP n°4 sur la commune de La Gaubretière (Chemin de l'Ouche)

Motif 10 : Suppression de l'emplacement réservé ER_SMB_04 sur la commune de Saint-Malô-du-Bois

III – Justification d 'absence d'impact environnemental

IV – Bilan environnemental et conclusion

I – Description des caractéristiques principales de la modification

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne a pour objet d'adapter certaines dispositions du document d'urbanisme afin de tenir compte de l'évolution des projets du territoire, de corriger plusieurs documents graphiques et réglementaires et de faire évoluer certaines règles d'urbanisme.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne conduisent pas à une ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et n'entraînent pas d'évolution notable des possibilités de construire à l'échelle du territoire.

Les modifications portent sur l'adaptation de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'évolution du règlement graphique et du règlement écrit, la création ou la modification de protections et d'emplacements réservés ainsi que diverses corrections ponctuelles destinées à améliorer la mise en œuvre du PLUiH.

Les modifications sont les suivantes :

- Motif 1 – Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 « La Roche Molive » sur la commune de Chanverrie (La Verrie).
- Motif 2 – Modification du périmètre du secteur AUh et de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'intégrer la présence d'une zone humide sur la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls.
- Motif 3 – Modification du périmètre du secteur UEe sur la commune des Landes-Genusson.
- Motif 4 – Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Rue Pasteur » afin d'adapter le zonage aux parcelles, sur la commune des Landes-Genusson.
- Motif 5 – Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « Rue de l'Industrie » sur la zone du Chaintreau, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.
- Motif 6 – Modification du périmètre du secteur UA sur la commune de Saint-Malô-du-Bois.
- Motif 7 – Suppression d'une zone non aedificandi.
- Motif 8 – Transformation des zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en UC.
- Motif 9 – Modification du règlement écrit du secteur AUe.
- Motif 10 – Modification du règlement écrit et graphique pour la création d'un sous-zonage Apv autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur la commune des Landes-Genusson.
- Motif 11 – Création de linéaires commerciaux autour des places Hulin, de la Roseraie et Pichat sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.
- Motif 12 – Création de linéaires commerciaux à protéger à Tiffauges.
- Motif 13 – Ajout de linéaires commerciaux à protéger à La Gaubretière.
- Motif 14 – Modification de l'emplacement réservé LLG2 sur la commune des

- Landes-Genusson afin de limiter le passage des poids lourds sur la rue du Poitou.
- Motif 15 – Création d'un emplacement réservé pour l'accès à l'OAP du secteur « Les Bois 1 » à Chambretaud.
 - Motif 16 – Modification du règlement écrit des zones A et N afin de préciser les conditions d'aménagement des annexes existantes.
 - Motif 17 – Modification du règlement écrit de la zone A afin de préciser les conditions d'implantation des logements de fonction.
 - Motif 18 – Modification du règlement écrit en zone UB afin d'interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier ».
 - Motif 19 – Modification du règlement écrit afin de préciser l'application des règles du PLUiH dans les lotissements.

L'analyse conduite pour chacun de ces motifs montre que les évolutions envisagées demeurent ponctuelles et ciblées. Elles n'entraînent pas d'incidences notables sur l'environnement, les milieux naturels, les espaces agricoles et forestiers, les paysages, le patrimoine, les continuités écologiques, les ressources naturelles ou les risques. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUiH ni les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

II– Justification environnementale des modifications motif par motif

Motif 1- Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 « La Roche Molive » sur la commune de Chanverrie (La Verrie)

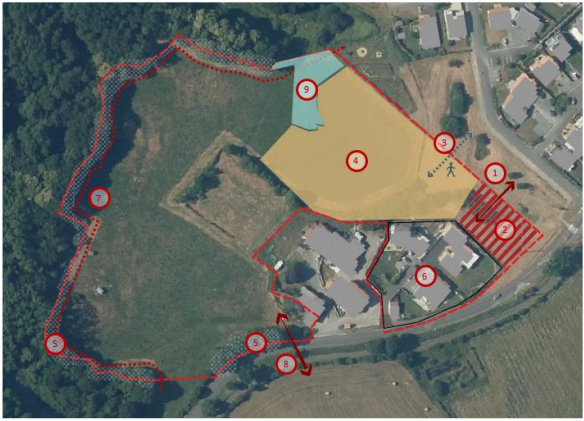
L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 « La Roche Molive » prévoit l’aménagement d’un secteur à vocation d’habitat situé à la périphérie du bourg de La Verrie, sur la commune de Chanverrie.

Localisation de la parcelle



La modification a pour objectif d’adapter l’OAP aux caractéristiques réelles du site ainsi qu’à l’évolution du projet d’aménagement.

L’OAP est concernée par quatre modifications :

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF	
	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
	VOCATION
	53 logements
	Opération d'ensemble à l'exception de (6) Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles
	PHASAGE
	Phase 1
	ORGANISATION / STRUCTURATION
	1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive
	2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.
	3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de La Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.
	4- Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.
	5 - Bosquets et boisements à préserver.
	6 - Projet déjà réalisé.
	7 - Cheminement pour l'entretien de la zone boisée.
	8 - Accès direct à la tranche 4 de l'opération de la Roche Molive
	9 - Zone humide de 950m² à préserver

- la première concerne l'intégration d'une zone humide d'environ 950 m² identifiée sur la partie supérieure du site afin d'en assurer la préservation ;
- la seconde vise à intégrer un cheminement permettant l'entretien de la zone boisée située à l'Ouest du secteur ;
- la troisième consiste à adapter le nombre de logements afin de tenir compte des contraintes du site, notamment liées au dénivelé marqué et à la présence de roches affleurantes. Le nombre de logements prévus est ainsi réduit de 65/68 logements à 50 logements ;
- enfin, il est proposé de créer un second accès afin de faciliter la desserte directe de la tranche 4 du lotissement et d'améliorer la circulation au sein du futur quartier.

Ces adaptations visent à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les caractéristiques du site et à renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers du secteur.

Photographie du secteur concerné

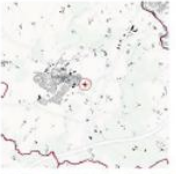


Orientation et aménagement programmé (OAP) avant et après modification.

LA VERRIE

SITE N°8 : LA ROCHE MOLIVE

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
3.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, présence d'un environnement bâti récent sous forme de pavillons individuels

Au sud, la présence de bâtiments agricoles

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est relié au centre-bourg de la Verrie par la RD117

Le site est accessible depuis : l'avenue Victor Hugo et la RD111

Des aménagements récents sont présents : larges trottoirs, passage-piéton, ...

Champs agricoles

Présence de roches

Présence d'une mare

Espace boisé en bordure ouest

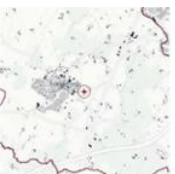


Communauté de Communes du Pays de Montagne | Plan Local d'Urbanisme

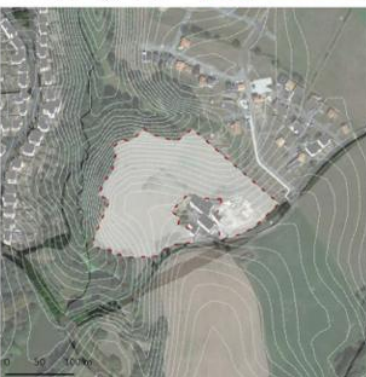
LA VERRIE

SITE N°8 : LA ROCHE MOLIVE

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
3.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, présence d'un environnement bâti récent sous forme de pavillons individuels

Au sud, la présence de bâtiments agricoles

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est relié au centre-bourg de la Verrie par la RD117

Le site est accessible depuis : l'avenue Victor Hugo et la RD111

Des aménagements récents sont présents : larges trottoirs, passage-piéton, ...

Champs agricoles

Présence de roches

Présence d'une mare

Espace boisé en bordure ouest



Communauté de Communes du Pays de Montagne | Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

PHASAGE

65 à 68 logements

Phase 1

Opération d'ensemble à l'exception de (6)

Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive

2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.

3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de la Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.

4 - Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.

5 - Bosquets et boisements à préserver.

6 - Projet en cours à intégrer dans la dynamique de projet d'ensemble.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

PHASAGE

53 logements

Phase 1

Opération d'ensemble à l'exception de (6)

Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive

2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.

3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de la Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.

4 - Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.

5 - Bosquets et boisements à préserver.

6 - Projet déjà réalisé.

7 - Cheminement pour l'entretien de la zone boisée.

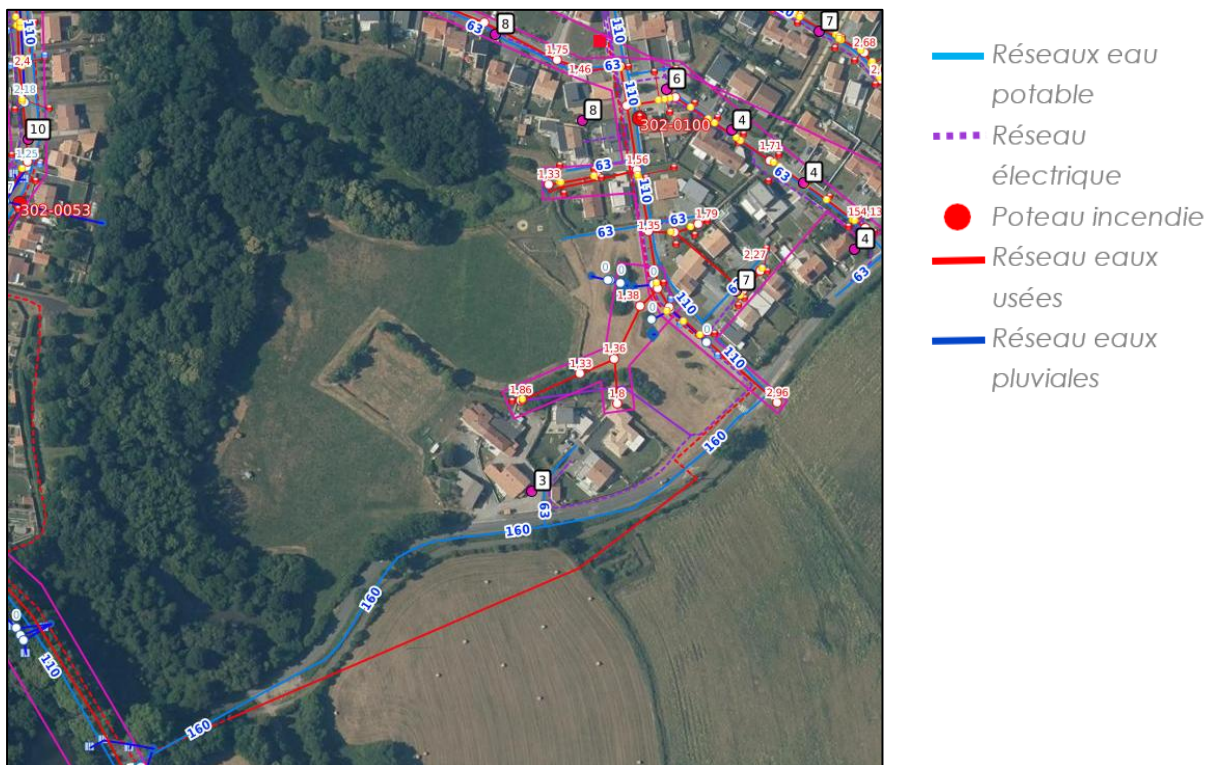
8 - Accès direct à la tranche 4 de l'opération de la Roche Molive

9 - Zone humide de 950m² à préserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



Plan des réseaux



Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à son urbanisation

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



Le secteur est concerné par la présence d'une zone humide ainsi que de boisements, non identifiés au règlement graphique du PLUiH.

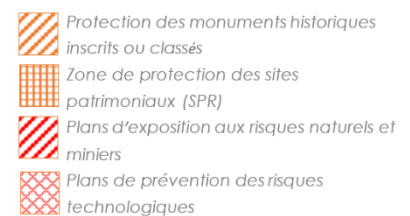
La modification de l'OAP permet d'assurer leur préservation par l'intégration de la zone humide à conserver et la mise en place d'un cheminement destiné à l'entretien du boisement existant.

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Le secteur concerné par la création de l'emplacement réservé n'est situé dans aucune ZNIEFF. La modification est donc sans incidence sur ces espaces d'intérêt écologique.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par deux types de risques, applicables à l'ensemble du territoire : - Risque sismique modéré : toute construction ou opération d'aménagement est soumise à des prescriptions techniques spécifiques en matière de prévention. - Risque radon important : une obligation d'information s'impose aux acquéreurs et locataires quant à la présence potentielle de radon.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le PLUiH prend en compte ces risques réglementaires. Le secteur concerné ne présente pas de risque majeur identifié, ce qui sécurise la mise en œuvre du projet. La modification de l'OAP permet une meilleure prise en compte des caractéristiques du site et n'entraîne pas d'exposition supplémentaire aux risques identifiés.
	Négatifs	Aucun effet négatif supplémentaire n'est identifié.

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet concerne la modification de l'OAP d'un secteur à urbaniser. Les risques identifiés sont pris en compte par la réglementation en vigueur et aucune mesure spécifique complémentaire n'est requise.	
Santé humaine - Déchets		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Pays de Mortagne. Le territoire se distingue par un faible volume de déchets ménagers produits, avec une moyenne de 74 kg par habitant en 2023, contre 131 kg au niveau national. Malgré la croissance démographique, le tonnage d'ordures résiduelles continue à baisser.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le secteur sera desservi par le système de collecte existant mis en place par la Communauté de communes.
	Négatifs	Aucun effet négatif significatif n'est identifié.
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les incidences liées à la collecte des déchets ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration du PLUiH. La réduction du nombre de logements prévue par la présente modification n'est pas de nature à remettre en cause l'organisation globale du service.	
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est pas concerné par un classement sonore lié à une infrastructure de transport terrestre	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	En l'absence d'incidences identifiées, aucune mesure spécifique n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 1,4 km de la ZNIEFF de type I : vallée des amourettes de la tour de la caillette code 520016139. -est situé à plus de 600 m de la ZNIEFF de type II : collines vendéennes vallée de la sèvre nantaise code 5220616288.	
Incidences du projet de modification du	Effets	
	Positifs	/

PLUi	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification de l'OAP permet d'assurer la préservation des éléments naturels identifiés sur le site. Aucune autre mesure complémentaire n'est nécessaire.	
Zones humides		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucune zone humide recensée au règlement graphique du PLUiH. Toutefois, le site présente une zone humide d'environ 950 m²	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet l'intégration de la zone humide dans l'OAP afin d'assurer sa préservation.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone humide est intégrée à l'OAP en tant qu'espace à préserver. Aucune autre mesure complémentaire n'est prévue.	
Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est concerné par aucun cours d'eau et se situe hors PPRI et hors zone d'aléa inondation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.	
Sols, géologie, pédologie		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site présente des contraintes topographiques qui ont conduit à adapter le projet d'aménagement. D'après les données du Bureau de Recherches Géologiques et minières BRGM, les sols sont composés de leucogranite porphyroïde à biotite et muscovite.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet une meilleure prise en compte des caractéristiques du site.
	Négatifs	/

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification permet d'adapter le projet aux caractéristiques du terrain. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est déjà classé en zone AUh au PLUiH, correspondant à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat. Il est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les principes d'aménagement du secteur.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle permet également d'intégrer un cheminement destiné à l'entretien du boisement situé en périphérie du site et d'assurer la préservation de la zone humide présente sur le secteur.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet concerne la modification d'une OAP existante sur un secteur déjà classé en zone AUh. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé en périphérie du bourg de La Verrie dans un environnement à dominante naturelle. Il a été identifié dès l'élaboration du PLUiH comme un secteur destiné à accueillir l'urbanisation en extension du bourg.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet une meilleure intégration du projet dans son environnement grâce à la prise en compte des caractéristiques naturelles du site.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La préservation du boisement et de la zone humide contribue à maintenir les qualités paysagères du site.	

Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimoniale.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux pluviales		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes depuis 2019. Elle s'applique aux parcelles situées en zones urbaines et sera mise en œuvre lors de l'aménagement du site. ¹ Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à sa future urbanisation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La gestion des eaux pluviales sera assurée conformément à la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux usées		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de communes. Le secteur est situé à proximité du réseau collectif d'assainissement et le raccordement des futures constructions sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du site. Les effluents seront traités par la station d'épuration du Coudreau, qui fonctionne selon le procédé de boues activées	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le raccordement des futures constructions pourra être assuré par le réseau collectif existant.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Eau potable		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'eau potable est fournie par le réservoir de la Buffière. Le secteur est situé à proximité du réseau d'eau potable et la desserte des futures constructions sera réalisée dans le cadre de l'aménagement du site.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	L'alimentation des futures constructions pourra être assurée par le réseau existant.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucun facteur aggravant lié à la qualité de l'air, au climat ou aux énergies renouvelables. Le secteur est déjà identifié au PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'habitat.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet de mieux prendre en compte les caractéristiques naturelles du site et n'entraîne et diminue les capacités d'accueil initialement prévues.
	Négatifs	
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne prévoit aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune augmentation du nombre de logements initialement envisagé. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification de l'OAP n°8 « La Roche Molive » vise à adapter le projet aux caractéristiques du site. Elle permet de prendre en compte la présence d'une zone humide et d'un boisement existant, d'adapter le projet aux contraintes du terrain et d'améliorer la desserte du futur quartier grâce à la création d'un second accès.

Le secteur étant déjà identifié au PLUiH comme un secteur destiné à accueillir de l'habitat, cette évolution n'entraîne aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La modification contribue également à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du site en intégrant directement les mesures nécessaires à la préservation des éléments naturels présents sur le secteur.

En conséquence, cette modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Motif 2- Modification du périmètre du secteur AUh et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « Rue des Chênes » sur la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « Rue des Chênes » prévoit l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat situé sur la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls.

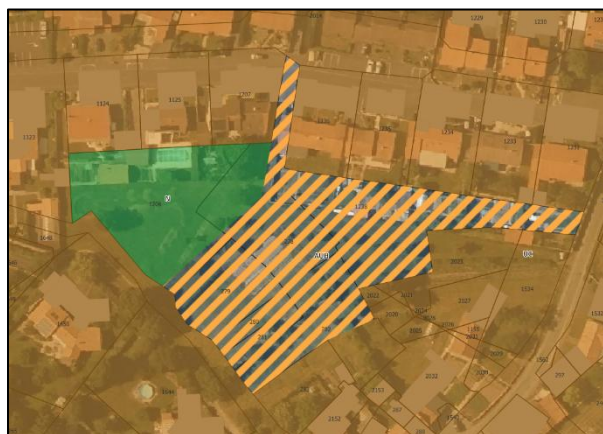


Les sondages pédologiques réalisés sur le site, ont mis en évidence la présence d'une zone humide au sein du périmètre initialement destiné à l'urbanisation.

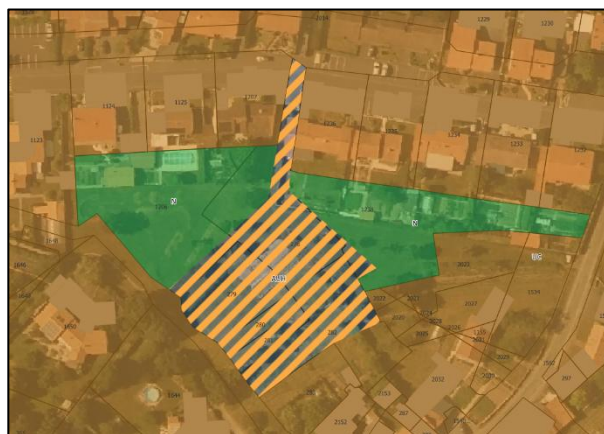
Afin de prendre en compte cet enjeu environnemental, la modification prévoit de reclasser en zone N la partie du secteur AUh concernée par cette zone humide afin d'en assurer la préservation.

Le règlement graphique est adapté en conséquence et le périmètre de l'OAP est adapté afin de retirer cette emprise du secteur destiné à l'urbanisation.

Règlement graphique



Avant modification



Après modification

Cette évolution conduit à une réduction de la surface de la zone AUh, qui passe de 4 740 m² à 3 070 m², et à la création de 1 670 m² de zone N destinés à assurer la préservation de la zone humide.

Elle entraîne également une réduction du nombre de logements envisagés, passant de 6 à 8 logements à environ 3 à 4 logements.

Ces adaptations permettent de mieux prendre en compte les caractéristiques environnementales du site et de renforcer la préservation des milieux naturels présents sur le secteur.

Ainsi, cette évolution contribue à la protection de la zone humide identifiée tout en maintenant un projet d'habitat cohérent avec les objectifs du PLUiH.

Photographie du secteur concerné



Orientation et aménagement programmé (OAP) avant et après modification.

SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°3 : RUE DES CHÊNES

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est
composé de pavillons individuels
mitoyens
Densité : ~ 15 logts/ha

Le site est accessible depuis la rue
des Chênes
L'accès par la rue de l'Audouinière
est uniquement piéton
Présence de chemins piétons

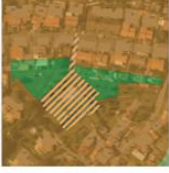
Terrain de tennis
Présence d'haies arbustives et
arbres sur le site
Espace enherbé



SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°3 : RUE DES CHÊNES

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.3 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est
composé de pavillons individuels
mitoyens
Densité : ~ 15 logts/ha

Le site est accessible depuis la rue
des Chênes
L'accès par la rue de l'Audouinière
est uniquement piéton
Présence de chemins piétons

Terrain de tennis
Présence d'haies arbustives et
arbres sur le site
Espace enherbé



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
6 à 8 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Conserver le terrain de jeux.
2. Ménager un accès en sens unique depuis l'impasse de l'Audouinière.
3. Ménager des liaisons piétonnes connectant la rue des Chênes, l'impasse de l'Audouinière et la rue de l'Audouinière.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
3 à 4 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Conserver le terrain de jeux.
2. Ménager un accès en sens unique depuis l'impasse de l'Audouinière.
3. Ménager des liaisons piétonnes connectant la rue des Chênes, l'impasse de l'Audouinière et la rue de l'Audouinière.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

Plan des réseaux



- Réseaux eau potable
- Réseau électrique
- Poteau incendie
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales

Le secteur est déjà urbanisé et bénéficie de la présence des réseaux nécessaires à son fonctionnement.



- ▨ Zone humide
- Mare, étang ou bassin
- Boisement à préserver
- Espace boisé classé à conserver
- Haies et alignements d'arbre à conserver

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés

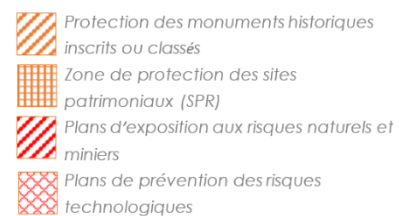
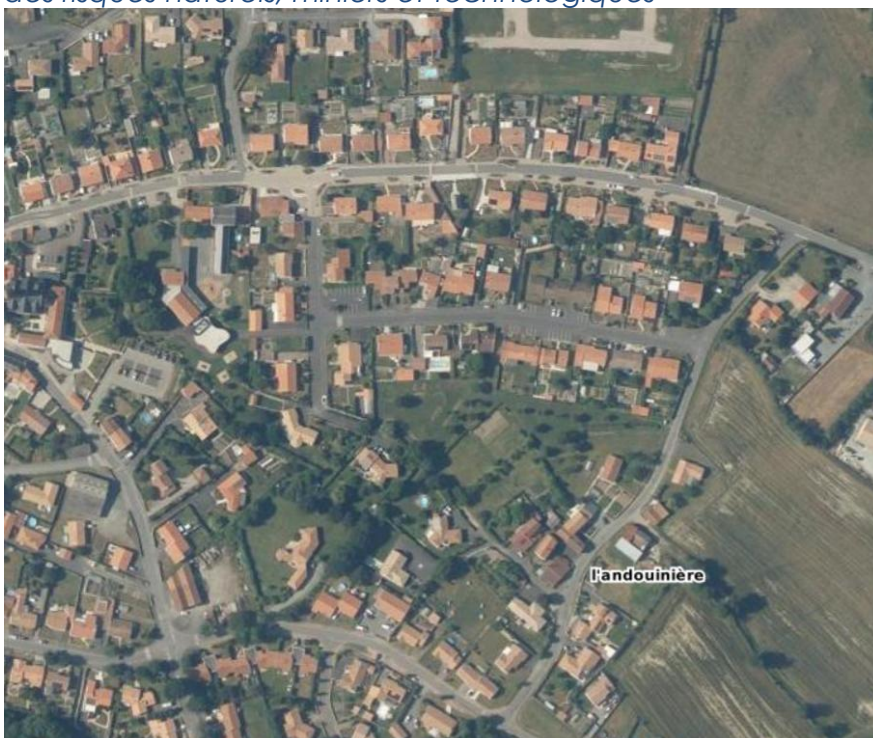
Le secteur n'est concerné par aucune zone humide identifiée au règlement graphique du PLUiH. Toutefois, les sondages pédologiques réalisés sur le site ont mis en évidence la présence d'une zone humide.

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimoniale ni par aucun risque naturel, minier ou technologique spécifique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Une ZNIEFF de type 1 est localisée à plus de 410 m au sud du site.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par deux types de risques, applicables à l'ensemble du territoire : - Risque sismique modéré : toute construction ou opération d'aménagement est soumise à des prescriptions techniques spécifiques en matière de prévention. - Risque radon important : une obligation d'information s'impose aux acquéreurs et locataires quant à la présence potentielle de radon.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le PLUiH prend en compte ces risques réglementaires. Le secteur concerné ne présente pas de risque majeur identifié, ce qui sécurise la mise en œuvre du projet. La modification de l'OAP permet une meilleure prise en compte des caractéristiques du site et n'entraîne pas d'exposition supplémentaire aux risques identifiés.
	Négatifs	Aucun effet négatif supplémentaire n'est identifié.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet concerne la modification de l'OAP d'un secteur à urbaniser. Les risques identifiés sont pris en compte par la réglementation en vigueur et aucune mesure spécifique complémentaire n'est requise.	

Santé humaine - Déchets		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Pays de Mortagne. Le territoire se distingue par un faible volume de déchets ménagers produits, avec une moyenne de 74 kg par habitant en 2023, contre 131 kg au niveau national. Malgré la croissance démographique, le tonnage d'ordures résiduelles continue à baisser.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le secteur sera desservi par le système de collecte existant mis en place par la Communauté de communes.
	Négatifs	Aucun effet négatif significatif n'est identifié.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les incidences liées à la collecte des déchets ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration du PLUiH. La réduction du nombre de logements prévue par la présente modification n'est pas de nature à remettre en cause l'organisation globale du service.	
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est pas concerné par un classement sonore lié à une infrastructure de transport terrestre	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	En l'absence d'incidences identifiées, aucune mesure spécifique n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 2.5 km de la ZNIEFF de type I : vallée des amourettes de la tour de la caillette code 520 016 139. -est situé à plus de 400 m de la ZNIEFF de type II : collines vendéennes vallée de la sèvre nantaise code 520 616 288	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les	Le reclassement d'une partie du secteur en zone N permet d'assurer la préservation de la zone humide identifiés sur le site. Aucune autre mesure complémentaire n'est prévue.	

incidences négatives	
Zones humides	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucune zone humide recensée au règlement graphique du PLUiH. Toutefois, les sondages pédologiques réalisés sur le site ont mis en évidence la présence d'une zone humide d'environ 1 670 m².
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs La modification permet le reclassement de la zone humide en zone N afin d'assurer sa préservation.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone humide est reclassée en zone N et retirée du périmètre de l'OAP afin d'assurer sa préservation. Aucune autre mesure complémentaire n'est prévue.
Cours d'eau	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est concerné par aucun cours d'eau et se situe hors PPRI et hors zone d'aléa inondation.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.
Sols, géologie, pédologie	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	D'après les données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), les sols font partie du massif d'Orvault-Mortagne et sont composés de leucogranite porphyroïde à biotite et muscovite. Les sondages pédologiques réalisés sur le site ont mis en évidence la présence d'une zone humide ayant conduit à adapter le projet d'aménagement.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs La modification permet une meilleure prise en compte des caractéristiques du site.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les	La modification permet d'adapter le projet aux caractéristiques du terrain. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

incidences négatives		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est déjà classé en zone AUh au PLUiH, correspondant à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat. Il est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les principes d'aménagement du secteur. Avant modification, la surface du secteur AUh est de 4 740 m².	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle permet au contraire de réduire le périmètre urbanisable du secteur par le reclassement de 1 670 m² de la zone AUh en zone N afin d'assurer la préservation de la zone humide identifiée sur le site. La surface de la zone AUh est ainsi réduite de 4 740 m² à 3 070 m². Le nombre de logements prévus est également réduit de 6/8 logements à 3/4 logements.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet concerne l'adaptation d'un secteur déjà identifié au PLUiH comme destiné à accueillir une opération d'habitat. Le reclassement d'une partie du secteur en zone N permet d'assurer la préservation de la zone humide identifiée sur le site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé au sein du bourg de Saint-Martin-des-Tilleuls, dans un environnement principalement résidentiel. Il a été identifié dès l'élaboration du PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'habitat.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet une meilleure intégration du projet dans son environnement grâce à la réduction du périmètre urbanisable et à la préservation de la zone humide.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La préservation de la zone humide contribue au maintien des qualités paysagères du site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimoniale.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux pluviales		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes depuis 2019. Elle s'applique aux parcelles situées en zones urbaines et sera mise en œuvre lors de l'aménagement du site. Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à sa future urbanisation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La réduction du périmètre urbanisable permet de limiter les surfaces susceptibles d'être imperméabilisées.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La gestion des eaux pluviales sera assurée conformément à la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux usées		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de communes. Le secteur est situé à proximité du réseau collectif d'assainissement et le raccordement des futures constructions sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du site.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le raccordement des futures constructions pourra être assuré par le réseau collectif existant. La réduction du nombre de logements prévus limite également les volumes d'eaux usées générés par le projet.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

négatives	
Eau potable	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'eau potable est fournie par le réservoir de la Buffière. Le secteur est situé à proximité du réseau d'eau potable et la desserte des futures constructions sera réalisée dans le cadre de l'aménagement du site.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs
	Négatifs
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'alimentation des futures constructions pourra être assurée par le réseau existant. La réduction du nombre de logements prévus contribue à limiter les besoins futurs en eau potable. /
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucun facteur aggravant lié à la qualité de l'air, au climat ou aux énergies renouvelables. Le secteur est déjà identifié au PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'habitat.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs
	Négatifs
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification permet de mieux prendre en compte les caractéristiques environnementales du site et conduit à une à une réduction du périmètre urbanisable du secteur. /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne prévoit aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation et réduit les capacités d'accueil initialement prévues de 6/8 logements à 3/4 logements. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

Conclusion

La modification du périmètre de la zone AUh et de l'OAP n°3 « Rue des Chênes » permet de mieux prendre en compte les caractéristiques environnementales du site, notamment par la préservation de la zone humide identifiée à la suite des sondages pédologiques réalisés sur le secteur.

Elle conduit au reclassement de 1 670 m² de la zone AUh en zone N, réduisant ainsi la surface urbanisable de 4 740 m² à 3 070 m².

Cette évolution entraîne également une diminution du nombre de logements envisagés, passant de 6 à 8 logements à environ 3 à 4 logements.

Le secteur étant déjà identifié au PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'habitat, cette modification n'entraîne aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Motif 3- Modification du périmètre du secteur UEe sur la commune des Landes-Genusson

Le projet de modification est situé dans le bourg des Landes-Genusson, à proximité immédiate d'une entreprise existante.

Localisation de la parcelle

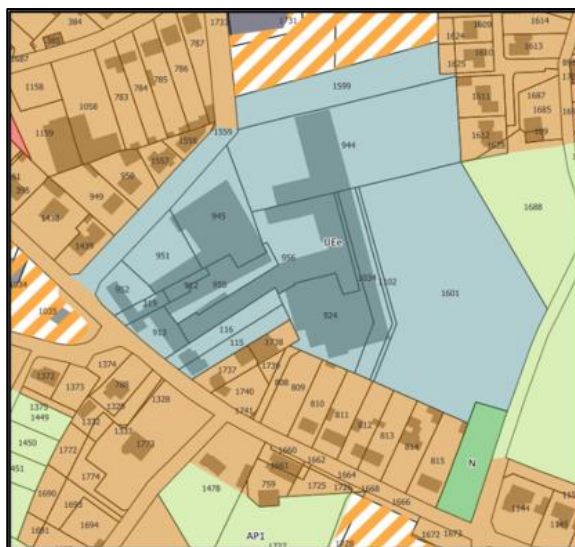


Les parcelles cadastrées D 115 et D 116, actuellement classées en zone UC au PLUiH, ont été acquises par l'entreprise mitoyenne afin d'y aménager des bureaux en lien avec son activité économique.

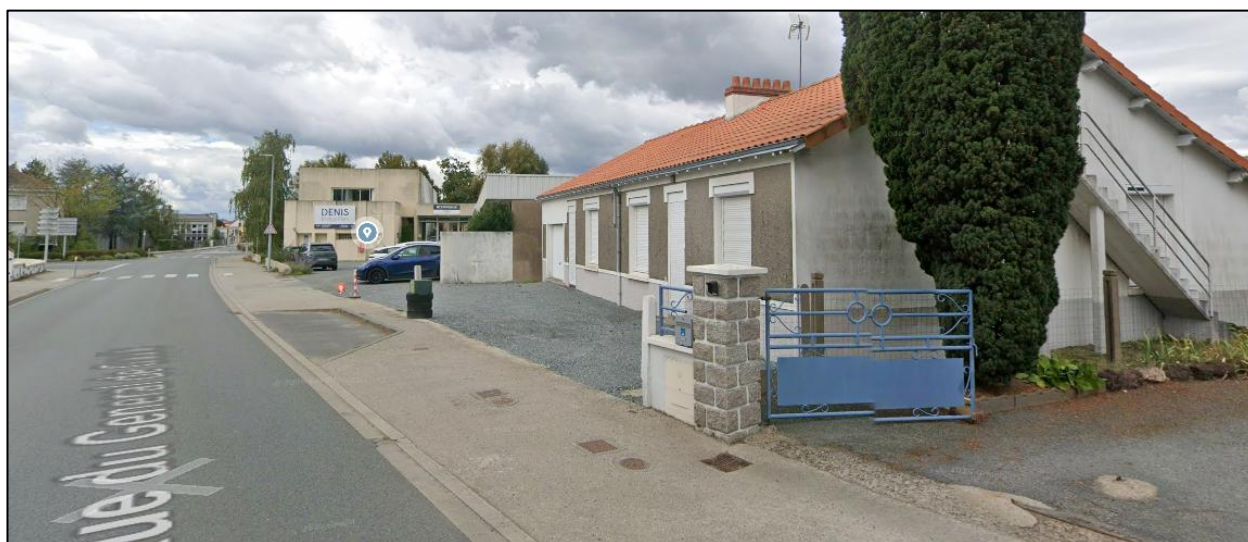


Leur classement actuel en zone UC n'étant plus adapté à leur utilisation, la modification prévoit leur reclassement en zone UEe, correspondant aux secteurs à vocation économique.

Règlement graphique



Photographie du secteur concerné



La parcelle D 116, d'une superficie de 965 m², ainsi que la parcelle D 115, d'une superficie de 905 m², sont ainsi reclassées de la zone UC vers la zone UEe, soit une superficie totale de 1 870 m².

Cette évolution permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'usage actuel et futur des parcelles, tout en confortant le développement de l'activité économique existante.

Le règlement graphique est modifié en conséquence afin de reclasser les parcelles D 115 et D 116 de la zone UC vers la zone UEe.

Plan des réseaux



- Réseaux eau potable
- - - Réseau électrique
- Poteau incendie
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales

Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à son urbanisation

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



- Zone humide
- Mare, étang ou bassin
- Boisement à préserver
- Espace boisé classé à conserver
- Haies et alignements d'arbre à conserver

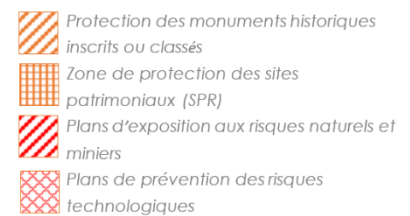
Le secteur n'est concerné par aucune zone humide, mare, bassin, étang ou boisement identifié au règlement graphique du PLUiH. La modification n'entraîne aucune incidence sur ces éléments

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Une ZNIEFF de type 1 est localisée à plus de 1 km à l'ouest du site.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par deux types de risques, applicables à l'ensemble du territoire : - Risque sismique modéré : toute construction ou opération d'aménagement est soumise à des prescriptions techniques spécifiques en matière de prévention. - Risque radon important : une obligation d'information s'impose aux acquéreurs et locataires quant à la présence potentielle de radon.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le PLUiH prend en compte ces risques réglementaires. Le secteur concerné ne présente pas de risque majeur identifié, ce qui sécurise la mise en œuvre du projet. La modification du zonage permet une meilleure prise en compte des caractéristiques du site et n'entraîne pas d'exposition supplémentaire aux risques identifiés.
	Négatifs	/

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet le reclassement de deux parcelles déjà urbanisées de la zone UC vers la zone UEe. Les risques identifiés sont pris en compte par la réglementation en vigueur et aucune mesure spécifique complémentaire n'est requise.	
Santé humaine - Déchets		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Pays de Mortagne. Le territoire se distingue par un faible volume de déchets ménagers produits, avec une moyenne de 74 kg par habitant en 2023, contre 131 kg au niveau national. Malgré la croissance démographique, le tonnage d'ordures résiduelles continue à baisser.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le secteur est déjà desservi par le système de collecte existant mis en place par la Communauté de communes.
	Négatifs	Aucun effet négatif significatif n'est identifié.
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les incidences liées à la collecte des déchets ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration du PLUiH. La modification ne remet pas en cause l'organisation du service de collecte des déchets.	
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est pas concerné par un classement sonore lié à une infrastructure de transport terrestre	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	En l'absence d'incidences identifiées, aucune mesure spécifique n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 1 km de la ZNIEFF de type I : Etangs des boucheries code 520 005 737. -est situé à plus de 4,4 km de la ZNIEFF de type II : collines vendéennes vallée de la sèvre nantaise code 520 616 288	
Incidences du projet de modification du	Effets	
	Positifs	/

PLUi	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne des parcelles déjà urbanisées et n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur les milieux naturels. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Zones humides		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucune zone humide recensée au règlement graphique du PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne des parcelles déjà urbanisées et n'entraîne aucune incidence sur les zones humides. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est concerné par aucun cours d'eau et se situe hors PPRI et hors zone d'aléa inondation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Sols, géologie, pédologie		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	D'après les données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), les sols appartiennent à la formation complexe des plateaux, composée de limons, de cailloutis résiduels de quartz plus ou moins émoussés et d'altérites.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser	La modification ne modifie pas les caractéristiques du site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

les incidences négatives	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les parcelles D 115 et D 116 sont actuellement classées en zone UC. Elles représentent une superficie totale de 1 870 m².
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs La modification permet de mettre en cohérence le zonage avec l'utilisation des parcelles. Elle permet le reclassement de 1 870 m² de la zone UC en zone UEe, sans consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne uniquement un changement de zonage sur des parcelles déjà urbanisées en zone U. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Paysage	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le bourg des Landes-Genusson, au sein d'un environnement urbanisé. Les parcelles sont déjà bâties et comprennent deux habitations mitoyennes.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne des parcelles déjà bâties. Les deux habitations existantes sont conservées et seront transformées en bureaux, sans modification significative de l'aspect paysager du site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Patrimoine bâti et archéologique	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimoniale.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

les incidences négatives	
Assainissement des eaux pluviales	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes depuis 2019. Elle s'applique aux parcelles situées en zones urbaines. Le secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux nécessaires.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La gestion des eaux pluviales restera assurée conformément à la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Assainissement des eaux usées	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de communes.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs Le secteur étant déjà raccordé au réseau collectif, la modification n'entraîne pas de besoin supplémentaire en matière d'assainissement.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Eau potable	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est desservi par le réseau public d'eau potable.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs La modification n'entraîne pas de besoin supplémentaire en eau potable, les bâtiments étant déjà existants.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

négatives	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucun facteur aggravant lié à la qualité de l'air, au climat ou aux énergies renouvelables. Le secteur est déjà urbanisé et bâti.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs
	Négatifs
	La modification permet de mettre en cohérence le zonage avec l'utilisation des parcelles, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ni création de nouvelles constructions.
	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne uniquement le changement de zonage de 1 870 m ² de la zone UC vers la zone UEe sur des parcelles déjà bâties. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

Conclusion

La modification du périmètre du secteur UEe vise à mettre en cohérence le zonage du PLUiH avec l'utilisation actuelle et future des parcelles D 115 et D 116, acquises par l'entreprise mitoyenne afin d'y aménager des bureaux.

Elle consiste à reclasser 1 870 m² de la zone UC vers la zone UEe, sans extension du secteur urbanisé ni consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les parcelles étant déjà bâties et urbanisées, la modification n'entraîne aucune incidence notable sur les milieux naturels, le paysage, les réseaux ou les équipements publics.

Motif 4_ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Rue Pasteur » afin d'adapter le zonage aux parcelles, sur la commune des Landes-Genusson.

Le projet de modification est situé sur la commune des Landes-Genusson, au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Rue Pasteur ».

Localisation de la parcelle



Lors de l'élaboration du PLUiH, le zonage n'a pas été ajusté précisément aux limites des parcelles, générant une incohérence entre le règlement graphique et la réalité foncière. Afin de corriger cette erreur matérielle, la modification prévoit d'adapter les limites de zonage aux limites cadastrales.

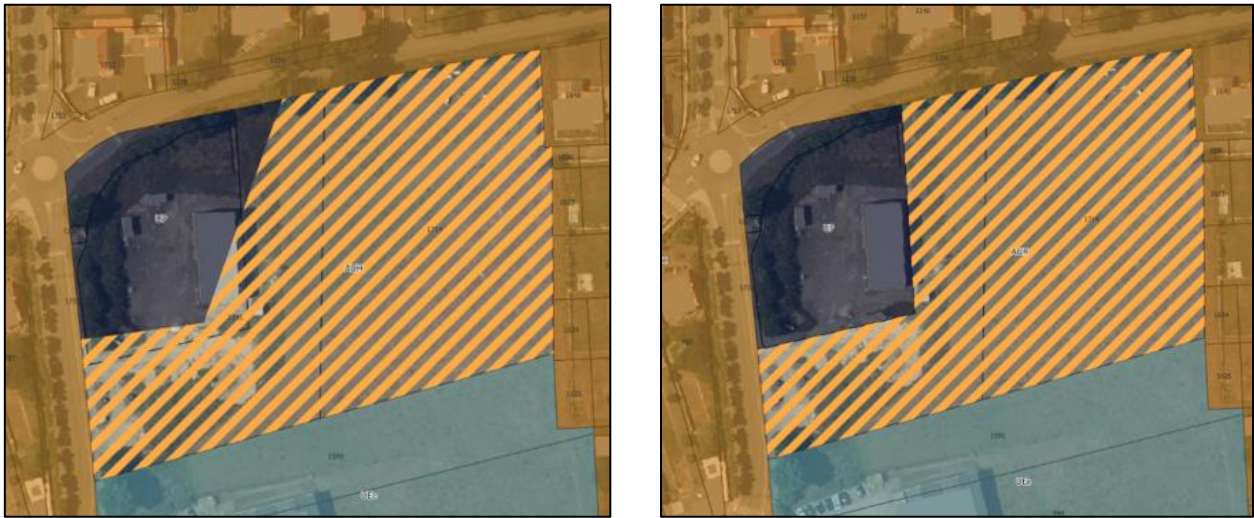
Elle consiste à reclasser :

- environ 227 m² de la zone UP en zone AUh, afin de rattacher cette emprise au lotissement de la Métairie ;
- environ 447 m² de la zone AUh en zone UP, afin de rattacher cette emprise à la caserne des pompiers.

Photographie du secteur concerné



Règlement graphique avant / après



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Rue Pasteur » est adaptée afin de prendre en compte ces évolutions du règlement graphique.

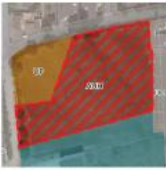
Ces ajustements permettent de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec la réalité foncière. Ils portent uniquement sur les limites entre les zones AUh et UP.

Bien que les surfaces des deux zones soient légèrement modifiées, cette évolution reste très limitée. Elle n'entraîne aucune modification du nombre de logements prévu par l'OAP.

Orientation et aménagement programmé (OAP) avant et après modification.

SITE N°6 : RUE PASTEUR

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.1 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER



Site au cœur du tissu urbain du bourg des Landes-Genusson.

Interface entre tissu pavillonnaire et zone d'activités économiques au Sud.

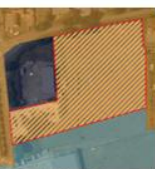
Projet de caserne au Nord-Ouest du site.

Relief peu marqué.

LES LANDES-GENUSSON

SITE N°6 : RUE PASTEUR

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
1 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER



Site au cœur du tissu urbain du bourg des Landes-Genusson.

Interface entre tissu pavillonnaire et zone d'activités économiques au Sud.

Projet de caserne au Nord-Ouest du site.

Relief peu marqué.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
16 à 20 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue Pasteur à l'Ouest à la D74 au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité de la liaison est garantie).

2. Aires de stationnement.

3. Espace non imperméabilisé dédié à la gestion des eaux, des réseaux.

4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
16 à 20 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue Pasteur à l'Ouest à la D74 au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité de la liaison est garantie).

2. Aires de stationnement.

3. Espace non imperméabilisé dédié à la gestion des eaux, des réseaux.

4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



Plan des réseaux



Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



Le secteur n'est concerné par aucune zone humide, mare, bassin, étang ou boisement identifié au règlement graphique du PLUiH.

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Une ZNIEFF de type 1 est localisée à plus de 600 m à l'Ouest du site.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par deux types de risques : - Risque sismique modéré : toute construction ou opération d'aménagement est soumise à des prescriptions techniques spécifiques en matière de prévention - Risque radon important : une obligation d'information s'impose aux acquéreurs et locataires quant à la présence potentielle de radon.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le PLUiH prend en compte ces risques réglementaires. Le secteur concerné ne présente pas de risque majeur identifié, ce qui sécurise la mise en œuvre du projet.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les risques identifiés sont pris en compte par la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Santé humaine - Déchets		

Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Pays de Mortagne. Le territoire se distingue par un faible volume de déchets ménagers produits, avec une moyenne de 74 kg par habitant en 2023, contre 131 kg au niveau national. Malgré la croissance démographique, le tonnage d'ordures résiduelles continue à baisser.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le secteur sera desservi par le système de collecte existant de la Communauté de communes.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les incidences liées à la collecte des déchets ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration du PLUiH. La présente modification n'est pas de nature à modifier l'organisation du service.	
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est pas concerné par un classement sonore lié à une infrastructure de transport terrestre.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	En l'absence d'incidences identifiées, aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 1 km de la ZNIEFF de type I : Etangs des boucheries code 520 005 737. -est situé à plus de 4.3 m de la ZNIEFF de type II : collines vendéennes vallée de la sèvre nantaise code 520 616 288	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur l'ajustement des limites de zonage. Elle n'entraîne aucune incidence sur les milieux naturels. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Zones humides		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucune zone humide recensée au règlement graphique du PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification n'entraîne aucune incidence sur les zones humides. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est concerné par aucun cours d'eau et se situe hors PPRI et hors zone d'aléa inondation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Sols, géologie, pédologie		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	D'après les données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le site est concerné par deux formations géologiques : une partie appartient au massif d'Orvault-Mortagne, constitué de leucogranite sodique, à gros grain, à biotite et muscovite ; une autre partie appartient à la formation complexe des plateaux, composée de limons, de cailloutis résiduels de quartz plus ou moins émoussés et d'altérites (argiles et arènes).	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne modifie pas les caractéristiques du site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial	Le secteur est concerné par l'OAP n°6 « Rue Pasteur ». Il	

de l'environnement	comprend une zone AUh, destinée à accueillir une opération d'habitat, et une zone UP, correspondant aux secteurs accueillant les principaux pôles de services et d'équipements.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet d'ajuster les limites entre les zones AUh et UP afin de les mettre en cohérence avec les limites cadastrales. Elle prévoit le reclassement d'environ 227 m² de la zone UP en zone AUh et d'environ 447 m² de la zone AUh en zone UP. Ces ajustements restent limités et n'entraînent aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ils ne modifient pas le nombre de logements prévu par l'OAP.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur l'ajustement des limites entre les zones AUh et UP afin de corriger une erreur matérielle. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le bourg des Landes-Genusson. Il est concerné par l'OAP n°6 « Rue Pasteur » et est en cours d'urbanisation. Un permis d'aménager a été délivré en 2025 pour la réalisation du lotissement de la Métairie comprenant 18 lots. La caserne des pompiers a été réalisée à la suite d'un permis de construire délivré en 2022.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet de mettre en cohérence le règlement graphique avec les limites cadastrales, sans modifier l'organisation générale du secteur.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les ajustements portent uniquement sur les limites des zones AUh et UP afin de les adapter à la réalité foncière. Ils ne modifient ni l'organisation du secteur, ni le nombre de logements prévu par l'OAP. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection des monuments historiques, aucun site patrimonial remarquable et aucun enjeu archéologique.	
Incidences du projet	Effets	

de modification du PLUi	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux pluviales		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes depuis 2019. Le secteur est en cours d'urbanisation et sera desservi par le réseau d'eaux pluviales situé à proximité. Les eaux pluviales seront gérées conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions applicables lors de l'aménagement du secteur.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune imperméabilisation supplémentaire des sols.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La gestion des eaux pluviales restera assurée conformément à la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux usées		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de communes. Le secteur est en cours d'urbanisation et sera raccordé au réseau collectif d'assainissement situé à proximité.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne pas d'augmentation du nombre de logements prévu par l'OAP. Les besoins en matière d'assainissement des eaux usées demeurent donc inchangés.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Eau potable		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est desservi en eau potable par le réservoir de la Buffière. Le réseau public d'eau potable est situé à proximité et assurera l'alimentation des futures constructions.	
Incidences du projet	Effets	

de modification du PLUi	Positifs	La modification n'entraîne pas d'augmentation du nombre de logements prévu par l'OAP. Les besoins en eau potable demeurent donc inchangés.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'alimentation en eau potable sera assurée par le réseau public existant. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucun facteur aggravant lié à la qualité de l'air, au climat ou aux énergies renouvelables. Le secteur est déjà identifié au PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'habitat ainsi qu'un équipement public.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet de mettre en cohérence le règlement graphique avec les limites cadastrales, sans modifier les capacités d'accueil du secteur, le nombre de logements prévu par l'OAP ou les équipements existants. La modification n'est pas de nature à entraîner d'incidence sur le climat, la qualité de l'air ou le développement des énergies renouvelables.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification consiste uniquement à ajuster les limites entre les zones AUh et UP afin de les mettre en cohérence avec les limites cadastrales. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification du règlement graphique et de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation n°6 « Rue Pasteur » vise à corriger une erreur matérielle en adaptant les limites des zones AUh et UP aux limites cadastrales.

Elle prévoit le reclassement d'environ 227 m² de la zone UP en zone AUh et d'environ 447 m² de la zone AUh en zone UP, afin de mettre le document d'urbanisme en cohérence avec la réalité foncière.

Ces ajustements restent de faible ampleur et ne modifient ni le nombre de logements prévu par l'OAP, ni les capacités d'accueil du secteur. Ils n'entraînent aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif 5_ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « Rue de l'Industrie » sur la zone du Chaintreau sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

Le projet de modification est situé sur la zone du Chaintreau, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « Rue de l'Industrie ».

Localisation de la parcelle



Lors de l'élaboration du PLUiH, le périmètre de la zone AUh a été défini en suivant les limites cadastrales, sans tenir compte de la configuration réelle du terrain. Ainsi, une emprise d'environ 110 m², correspondant à un ancien accotement du domaine public communal, n'a pas été intégrée à la zone AUh et a été classée en zone A par erreur.

Cet ancien accotement ne présente aucun usage agricole.

Afin de corriger cette erreur matérielle, la modification prévoit le reclassement d'environ 110 m² de la zone A vers la zone AUh.

Photographie du secteur concerné

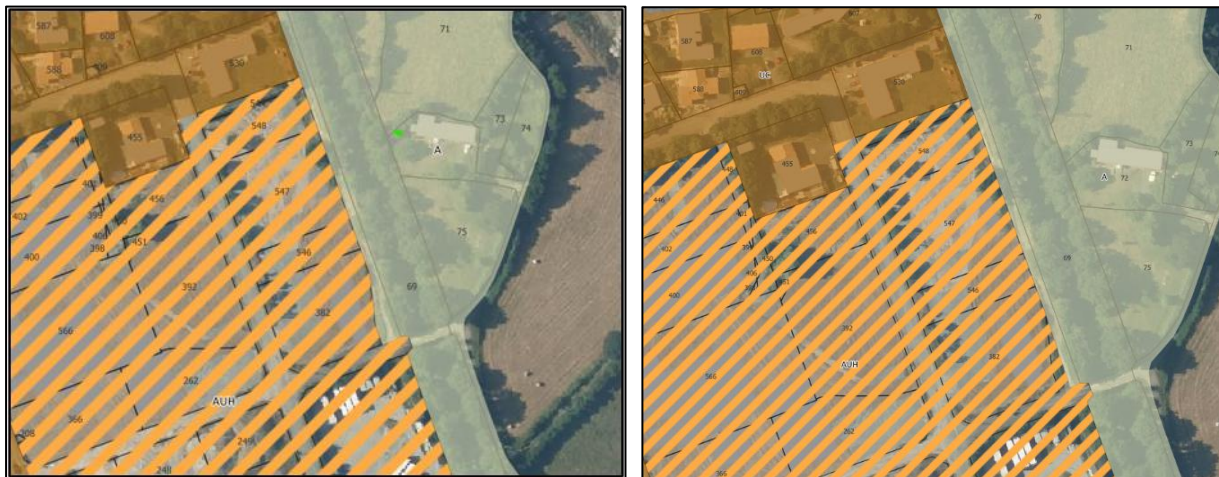


Le règlement graphique est modifié en conséquence et le périmètre de l'Orientation

d'Aménagement et de Programmation n°2 « Rue de l'Industrie » est ajusté afin d'intégrer cette emprise.

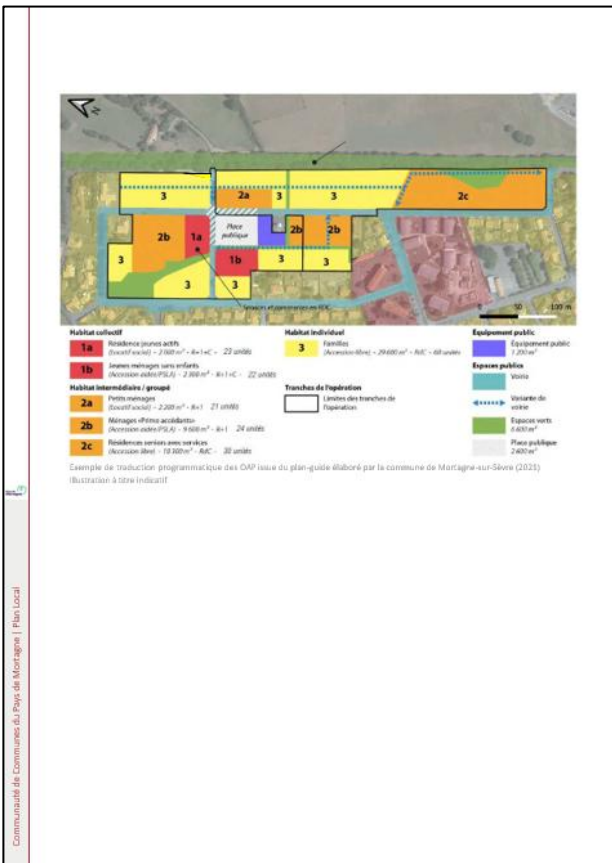
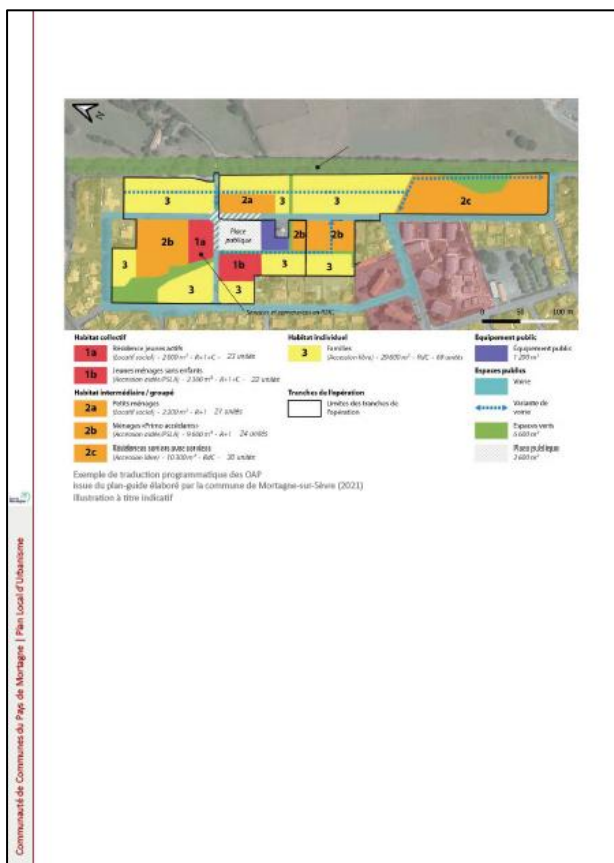
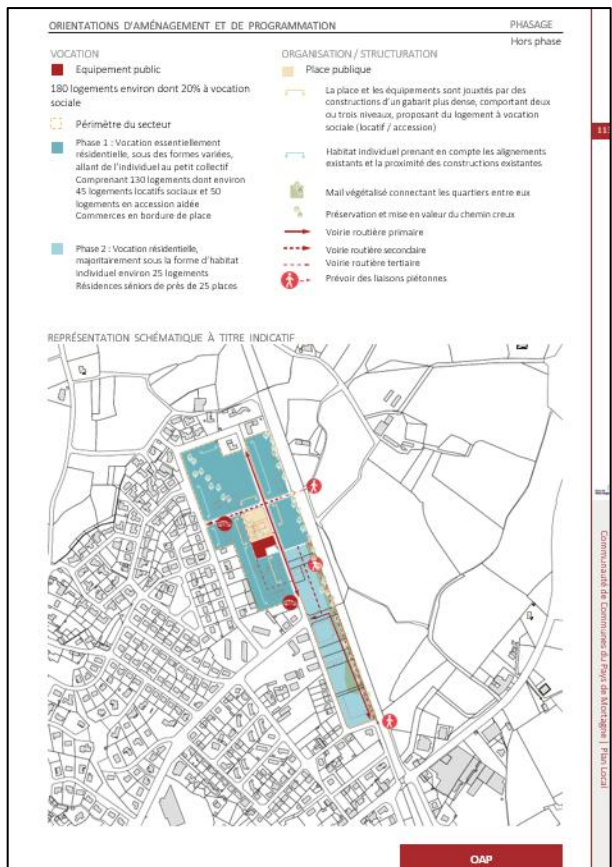
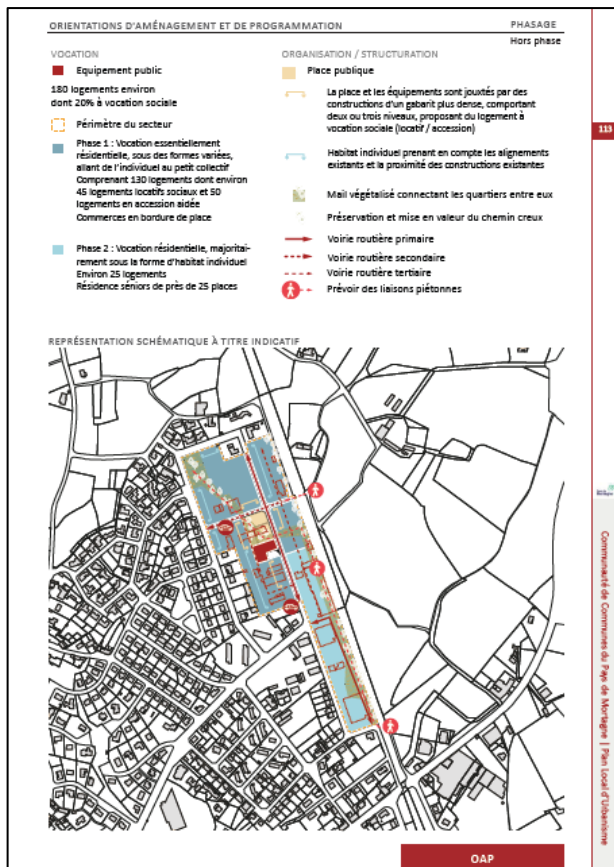
Ces ajustements permettent de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec la réalité du terrain. Ils portent sur une emprise de faible superficie, n'entraînent aucune modification du nombre de logements prévu par l'OAP et n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du projet d'aménagement.

Règlement graphique



Orientation et aménagement programmé (OAP) avant et après modification.

MORTAGNE-SUR-SÈVRE	
SITE N°2 : RUE DE L'INDUSTRIE	
CONTEXTE	SURFACE OPÉRATIONNELLE 7,2 hectares
ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER Environnement bâti mélangé, bâtiments d'activités, habitat pavillonnaire relativement dense et habitat collectif Densité : ~ 55 logs/ha Ce site est facilement accessible depuis : - la rue de la Cailletonnerie - la rue de l'Industrie - la rue de l'Artisanat - et l'avenue du Chaintreau Ce grand site est composé de : - bâtiments industriels - Parkings - Maisons individuelles - Immeubles d'habitation Ombre portée du château d'eau	ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER Environnement bâti mélangé, bâtiments d'activités, habitat pavillonnaire relativement dense et habitat collectif Densité : ~ 15 logs/ha Ce site est facilement accessible depuis : - la rue de la Cailletonnerie - la rue de l'Industrie - la rue de l'Artisanat - Et l'avenue du Chaintreau Ce grand site est composé de : - bâtiments industriels - Parkings - Maisons individuelles - Immeubles d'habitation Ombre portée du château d'eau



Plan des réseaux



- Réseaux eau potable
- - - Réseau électrique
- Poteau incendie
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales

Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



- ▨ Zone humide
- Mare, étang ou bassin
- Boisement à préserver
- Espace boisé classé à conserver
- Haies et alignements d'arbre à conserver

Le secteur n'est concerné par aucune zone humide, mare, bassin, étang ou boisement identifié au règlement graphique du PLUiH. La modification porte sur une emprise d'environ 110 m² correspondant à un ancien accotement du domaine public communal et n'entraîne aucune incidence sur les milieux naturels.

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur n'est concerné par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et se situe hors zone d'aléa inondation.

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, aucun périmètre de protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Le secteur est situé à environ 660 m à l'est de la ZNIEFF de type II, Collines vendéennes – Vallée de la Sèvre Nantaise

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par deux types de risques : - Risque sismique modéré : toute construction ou opération d'aménagement est soumise à des prescriptions techniques spécifiques en matière de prévention - Risque radon important : une obligation d'information s'impose aux acquéreurs et locataires quant à la présence potentielle de radon.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le PLUiH prend en compte ces risques réglementaires. Le secteur concerné ne présente pas de risque majeur identifié, ce qui sécurise la mise en œuvre du projet.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les risques identifiés sont pris en compte par la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Santé humaine - Déchets		

Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Pays de Mortagne. Le territoire se distingue par un faible volume de déchets ménagers produits, avec une moyenne de 74 kg par habitant en 2023, contre 131 kg au niveau national. Malgré la croissance démographique, le tonnage d'ordures résiduelles continue à baisser.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le secteur sera desservi par le système de collecte existant de la Communauté de communes.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les incidences liées à la collecte des déchets ont déjà été prises en compte lors de l'élaboration du PLUiH. La présente modification n'est pas de nature à modifier l'organisation du service.	
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est pas concerné par un classement sonore lié à une infrastructure de transport terrestre.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	En l'absence d'incidences identifiées, aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 1 km de la ZNIEFF de type I : Vallée des Amourettes, de la tour de la Caillette code 520 016 139. -est situé à plus de 4.3 m de la ZNIEFF de type II : collines vendéennes vallée de la sèvre nantaise code 520 616 288	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Compte tenu de la nature de la modification et de la faible superficie concernée, aucune incidence sur les milieux naturels n'est identifiée. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Zones humides		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucune zone humide recensée au règlement graphique du PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification n'entraîne aucune incidence sur les zones humides. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est concerné par aucun cours d'eau et se situe hors PPRI et hors zone d'aléa inondation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Sols, géologie, pédologie		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	D'après les données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le secteur appartient au massif d'Orvault-Mortagne et est constitué de leucogranite à grain moyen à grossier, à albite, muscovite et biotite subordonnée.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification consiste à corriger une erreur matérielle sur une emprise d'environ 110 m². Elle n'est pas de nature à modifier les caractéristiques géologiques ou pédologiques du site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est concerné par l'OAP n°2 « Rue de l'Industrie ». Il comprend une zone AUh, destinée à accueillir une opération d'habitat, ainsi qu'une emprise d'environ 110 m² classée en zone A, correspondant à un ancien accotement du domaine public communal.	

Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet de mettre en cohérence le règlement graphique avec la réalité du terrain en intégrant à la zone AUh une emprise correspondant à un ancien accotement du domaine public communal. Cette emprise ne présente aucun usage agricole et est déjà intégrée au fonctionnement du futur lotissement. Son reclassement n'a donc pas d'incidence sur l'activité agricole.
	Négatifs	La modification entraîne le reclassement d'environ 110 m² de la zone A vers la zone AUh. Toutefois, cette emprise correspond à un ancien accotement de voirie, ne présente aucun potentiel agricole et n'est pas exploitée. Cette évolution n'est donc pas de nature à porter atteinte aux espaces agricoles.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le reclassement est limité à une emprise d'environ 110 m² correspondant à un ancien accotement du domaine public communal. La modification vise uniquement à corriger une erreur matérielle afin de mettre le règlement graphique en cohérence avec la réalité du terrain. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé sur la zone du Chaintreau, au sein du tissu urbanisé de Mortagne-sur-Sèvre. Il est concerné par l'OAP n°2 « Rue de l'Industrie », dont une partie est en cours d'aménagement.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet de mettre en cohérence le règlement graphique avec la réalité du terrain.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte sur une emprise d'environ 110 m² correspondant à un ancien accotement du domaine public communal. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimoniale.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/

	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux pluviales		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes depuis 2019. Le secteur est situé à proximité des réseaux nécessaires à sa desserte.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune incidence sur la gestion des eaux pluviales.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La gestion des eaux pluviales sera assurée conformément à la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux usées		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de communes. Le secteur est en cours d'urbanisation et sera raccordé au réseau collectif d'assainissement situé à proximité. Les effluents seront traités par la station d'épuration du Coudreau, qui fonctionne selon le procédé de boues activées	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne pas d'augmentation des besoins en assainissement des eaux usées.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Eau potable		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est desservi en eau potable par le réservoir de la Buffière. L'alimentation des futures constructions sera assurée par le réseau public d'eau potable situé à proximité.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne pas d'augmentation des besoins en eau potable.

	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucun facteur aggravant lié à la qualité de l'air, au climat ou aux énergies renouvelables. Le secteur est déjà identifié au PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'habitat.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'est pas de nature à avoir une incidence sur le climat, la qualité de l'air ou le développement des énergies renouvelables.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne uniquement le reclassement d'une emprise d'environ 110 m ² afin de corriger une erreur matérielle. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification consiste à corriger une erreur matérielle en reclassant une emprise d'environ 110 m² de la zone A vers la zone AUh et en adaptant le périmètre de l'OAP n°2 « Rue de l'Industrie ».

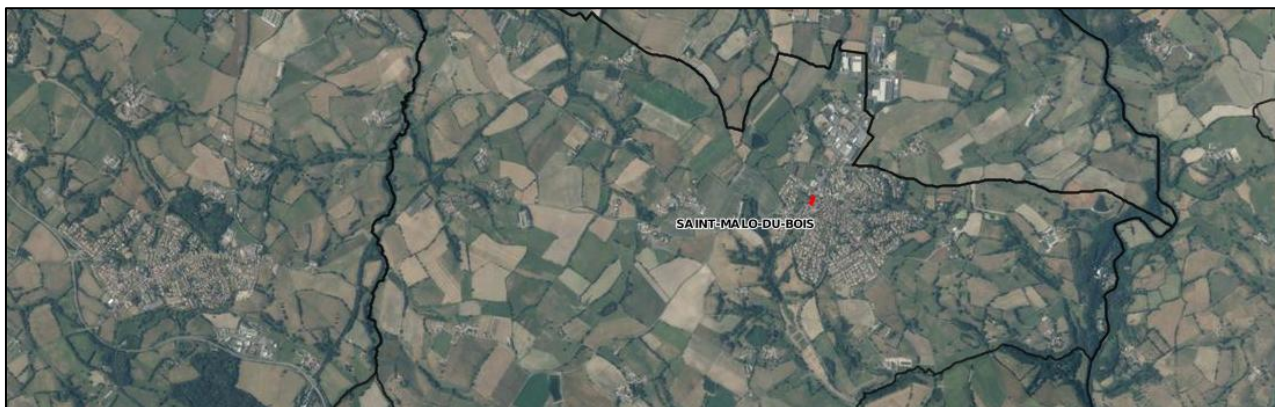
Cette emprise correspond à un ancien accotement du domaine public communal, ne présentant aucun usage agricole. Son reclassement permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec la réalité du terrain.

Compte tenu de la faible superficie concernée et de la nature de la modification, celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif 6_ Modification du périmètre du secteur UA sur la commune de Saint-Malô-du-Bois.

Le projet de modification est situé sur la commune de Saint-Malô-du-Bois.

Localisation de la parcelle



Il concerne les parcelles cadastrées B 1621, B 2953 et B 1618, correspondant à une propriété à usage d'habitation appartenant à des particuliers.

Lors de l'élaboration du PLUiH, une partie de cette propriété a été classée en zone UP. Or, les zones UP du PLUiH sont destinées à accueillir les principaux pôles de services, les équipements scolaires ainsi que les équipements de loisirs.

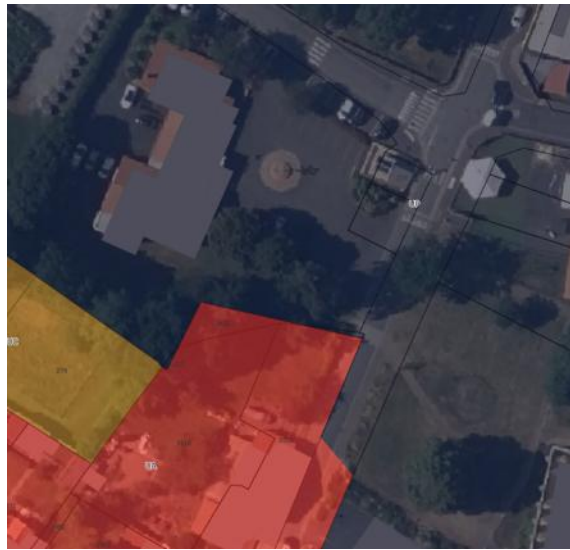
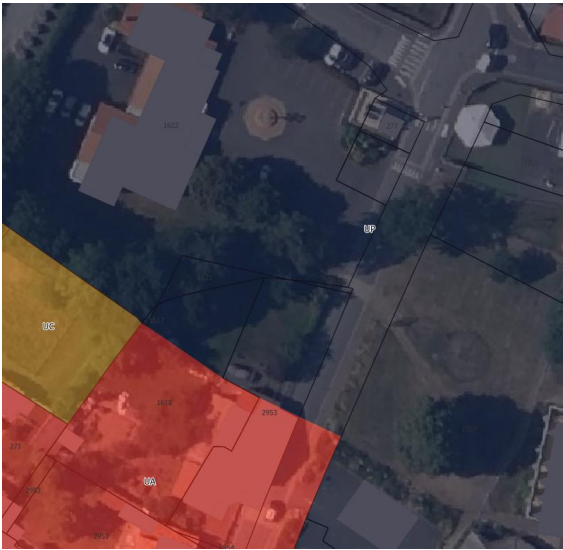
Photographie du secteur concerné



Ce classement ne correspond pas à la vocation de cette propriété. En effet, les parcelles concernées constituent le jardin d'une habitation privée et ne sont pas destinées à recevoir des équipements publics. Elles s'inscrivent dans la continuité du secteur **UA** qui couvre le reste de la propriété.

La modification prévoit donc le reclassement des parcelles cadastrées B 1621, B 2953 et B 1618 de la zone UP vers le secteur UA afin de mettre le règlement graphique en cohérence avec la réalité du terrain.

Règlement graphique



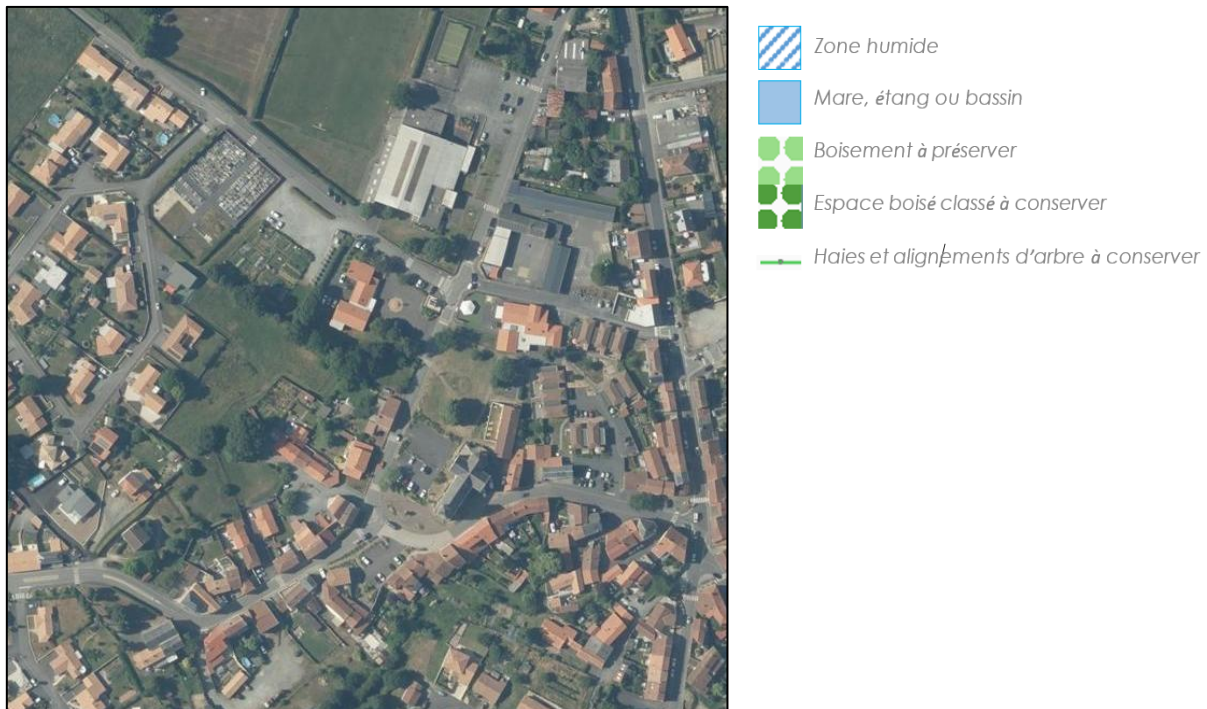
Plan des réseaux



-  Réseaux eau potable
-  Réseau électrique
-  Poteau incendie
-  Réseau eaux usées
-  Réseau eaux pluviales

Le secteur est déjà desservi par les réseaux publics nécessaires à son fonctionnement.

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



Le secteur n'est concerné par aucune zone humide, mare, bassin, étang ou boisement identifié au règlement graphique du PLUiH.

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



-  Protection des monuments historiques inscrits ou classés
-  Zone de protection des sites patrimoniaux (SPR)
-  Plans d'exposition aux risques naturels et miniers
-  Plans de prévention des risques technologiques

Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2

Une ZNIEFF de type 2 est localisée à 60 m du site.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est concerné par deux types de risques : - Risque sismique modéré : toute construction ou opération d'aménagement est soumise à des prescriptions techniques spécifiques en matière de prévention. - Risque radon important : une obligation d'information s'impose aux acquéreurs et locataires quant à la présence potentielle de radon.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le PLUiH prend en compte ces risques réglementaires. Le secteur concerné ne présente pas de risque majeur identifié, ce qui sécurise la mise en œuvre du projet.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les risques identifiés sont pris en compte par la réglementation en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Santé humaine - Déchets		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de communes du Pays de Mortagne. Le secteur correspond à une habitation existante déjà desservie par le service de collecte.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification du zonage n'entraîne aucune incidence sur l'organisation du service de collecte des déchets. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est pas concerné par un classement sonore lié à une infrastructure de transport terrestre.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire	En l'absence d'incidences identifiées, aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

et compenser les incidences négatives	
Milieux remarquables, faune, flore	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 3 km de la ZNIEFF de type I : Etang du Blanc code 520 616 290. - est situé à 60 m de la ZNIEFF de type II : Collines Vendéennes Vallée de la Sèvre Nantaise code 520 616 288
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification concerne uniquement le changement de zonage d'une propriété déjà bâtie. Elle n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les milieux naturels. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Zones humides	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucune zone humide recensée au règlement graphique du PLUiH.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Cours d'eau	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est concerné par aucun cours d'eau et se situe hors PPRI et hors zone d'aléa inondation.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Sols, géologie, pédologie	
Rappels de l'Etat initial	D'après les données du Bureau de Recherches Géologiques

de l'environnement	et Minières (BRGM), le secteur appartient au massif d'Orvault-Mortagne et est constitué de leuco-monzogranite à grain moyen à grossier, à muscovite dominante et quartz globuleux.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification consiste uniquement à corriger le zonage d'une propriété existante. Elle n'est pas de nature à modifier les caractéristiques géologiques ou pédologiques du site. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur correspond à une propriété à usage d'habitation dont une partie est classée en secteur UA et une autre en zone UP au règlement graphique du PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification permet de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'usage réel de la propriété en reclassant environ 597 m² de la zone UP vers le secteur UA.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification consiste à corriger une erreur matérielle de zonage sur une propriété déjà bâtie en zone urbaine. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le bourg de Saint-Malô-du-Bois. Il correspond à une propriété bâtie à usage d'habitation.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification concerne une propriété déjà bâtie. Le reclassement des parcelles de la zone UP vers le secteur UA ne modifie pas le paysage ni l'aspect du site.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne modifie pas l'aspect du site ni son insertion dans le paysage. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		

Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimoniale.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux pluviales		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la Communauté de communes depuis 2019. Le secteur est déjà desservi par le réseau d'eaux pluviales.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune incidence sur la gestion des eaux pluviales.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Assainissement des eaux usées		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Communauté de communes. La propriété étant déjà bâtie et desservie, la modification du zonage n'entraîne aucune évolution des besoins en matière d'assainissement.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne pas d'augmentation des besoins en assainissement des eaux usées.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Eau potable		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est desservi en eau potable par le réservoir de la Buffière. La propriété est déjà raccordée au réseau public d'eau potable.	

Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne pas d'augmentation des besoins en eau potable.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site ne présente aucun facteur aggravant lié à la qualité de l'air, au climat ou aux énergies renouvelables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'est pas de nature à avoir une incidence sur le climat, la qualité de l'air ou les énergies renouvelables.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification consiste uniquement à reclasser une propriété déjà bâtie de la zone UP vers le secteur UA. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification consiste à reclasser environ 597 m² des parcelles cadastrées B 1621, B 2953 et B 1618 de la zone UP vers le secteur UA afin de corriger une erreur de zonage.

Les parcelles concernées correspondent au jardin d'une propriété privée à usage d'habitation et ne sont pas destinées à accueillir des équipements publics. Cette évolution permet de mettre le règlement graphique en cohérence avec la réalité du terrain.

La modification n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ne modifie pas l'usage des parcelles et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif 7 – Suppression d'une zone non aedificandi sur la commune de Chanverrie

Le projet de modification est situé à La Verrie, sur la commune de Chanverrie, le long de la RD 111.

Localisation de la parcelle



Il concerne une zone non aedificandi d'environ 1 000 m², inscrite au règlement graphique du PLUiH et impactant les parcelles cadastrées G 2505, G 2369, G 2368, G 2371 et G 2515.

Lors de l'élaboration du PLUiH, une zone non aedificandi a été instaurée le long de la RD 111.

Aujourd'hui, cette prescription concerne plusieurs parcelles déjà bâties, comprenant notamment deux habitations existantes. Elle ne correspond plus à la réalité du terrain et ne présente plus d'utilité.

Photographie du secteur concerné



La modification prévoit donc la suppression de cette zone non aedificandi afin de mettre le règlement graphique en cohérence avec l'occupation actuelle du site.

Règlement graphique

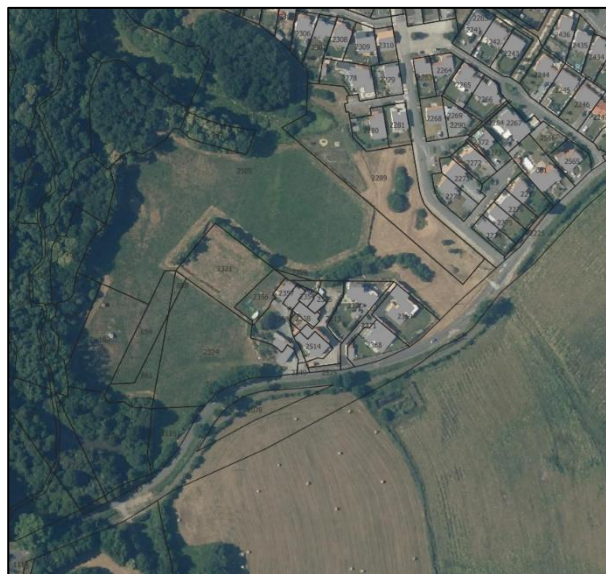


Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site : - est hors zone Natura 2000. - est situé à plus de 1,4 km de la ZNIEFF de type I Vallée des Amourettes, de la Tour de la Caillette code 520 016 139. - est situé à plus de 600 m de la ZNIEFF de type II : collines vendéennes vallée de la sèvre nantaise code 520 616 288.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification concerne uniquement la suppression d'une prescription graphique sur des parcelles déjà bâties.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification n'entraîne aucun changement d'occupation du sol. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est concerné par une zone non aedificandi d'environ 1 000 m², inscrite au règlement graphique du PLUiH. Cette prescription s'applique à plusieurs parcelles déjà bâties, comprenant notamment deux habitations existantes.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La suppression de la zone non aedificandi concerne des parcelles déjà classées en zone AUh. Elle n'entraîne donc aucune consommation

		supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne porte pas sur le zonage des parcelles, qui demeurent soumises aux règles de la zone dans laquelle elles sont classées. Elle consiste uniquement à supprimer une prescription devenue sans objet.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé le long de la RD 111, dans un environnement urbanisé. Les parcelles concernées sont déjà bâties et comprennent notamment deux habitations existantes.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La suppression de la zone non aedificandi concerne des parcelles déjà bâties. Elle n'entraîne aucune modification du paysage ou de l'aspect actuel du site.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les parcelles restent soumises aux dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles sont classées. La suppression de la zone non aedificandi ne modifie pas l'organisation générale du secteur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur ne présente aucun enjeu particulier lié au climat, à la qualité de l'air ou aux énergies renouvelables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification consiste uniquement à supprimer une prescription graphique. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification consiste à supprimer une zone non aedificandi d'environ 1 000 m² inscrite au règlement graphique du PLUiH sur les parcelles cadastrées G 2505, G 2369, G 2368, G 2371 et G 2515.

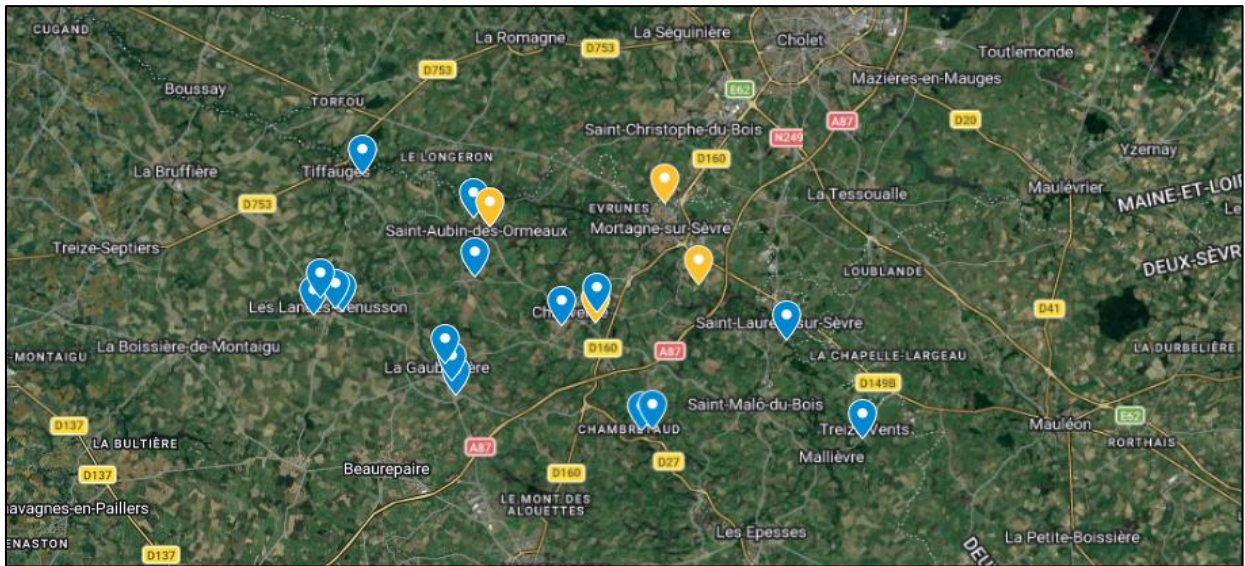
Cette prescription concerne aujourd'hui plusieurs parcelles déjà bâties, comprenant deux habitations, et ne correspond plus à la réalité du terrain.

Sa suppression permet de mettre le règlement graphique en cohérence avec l'occupation actuelle du site. Compte tenu de la nature de cette modification, celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement..

Motif 8- Transformation des zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en UC

La présente modification porte sur 20 secteurs répartis sur 9 communes du Pays de Mortagne. Ces secteurs sont actuellement classés en zone AUh et couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ils ont fait l'objet d'opérations d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont réalisés ou en cours de réalisation.

Localisation de la parcelle



Le classement en zone AUh est destiné aux secteurs à ouvrir à l'urbanisation. Les secteurs dont les travaux de viabilisation sont réalisés ou suffisamment avancés n'ont donc plus vocation à être maintenus dans ce zonage. La modification consiste à reclasser ces secteurs en zone UC afin de mettre le document d'urbanisme en cohérence avec l'état d'avancement des opérations d'aménagement. Elle prévoit également la suppression des OAP des secteurs entièrement réalisés et l'adaptation des OAP des secteurs dont l'aménagement se poursuit par tranches.

Par ailleurs, sur l'un des secteurs, une partie non aménageable sera intégrée à une zone NJ existante afin de compléter cet espace destiné aux parcs et jardins à vocation vivrière situés à proximité des cœurs de bourg et des hameaux.

La présente modification ne remet pas en cause les orientations d'aménagement initialement définies ni les capacités d'accueil prévues. Elle vise à adapter le PLUiH à l'état d'avancement des opérations.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les 20 secteurs concernés sont déjà destinés à l'urbanisation par le PLUiH et couverts par une OAP. Les enjeux environnementaux ont été identifiés lors de l'élaboration du PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification ne crée aucun nouveau secteur à urbaniser et n'entraîne aucune incidence sur les milieux remarquables, la faune ou la flore.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte sur des secteurs dont l'urbanisation est déjà prévue ou engagée. Elle ne modifie ni les protections environnementales existantes ni les périmètres des secteurs urbanisables. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les secteurs concernés sont déjà destinés à l'urbanisation par le PLUiH. Les opérations d'aménagement sont réalisées ou engagées.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Elle met le document d'urbanisme en cohérence avec l'état d'avancement des opérations d'aménagement. Par ailleurs, environ 2 585 m² de surface non aménageable seront reclassés en zone NJ, réduisant ainsi les surfaces destinées à l'urbanisation et préservant cet espace de parcs et jardins à vocation vivrière.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le reclassement en zone UC intervient uniquement sur des secteurs dont l'urbanisation est réalisée ou engagée. La modification ne crée aucun nouveau secteur à urbaniser. Le reclassement d'une partie du foncier en zone NJ contribue à préserver durablement cet espace. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les secteurs concernés sont situés dans des espaces dont l'urbanisation est réalisée ou en cours de réalisation, conformément aux orientations définies par le PLUiH.	

Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification traduit l'état d'avancement des opérations d'aménagement dans le document d'urbanisme, sans modifier l'organisation paysagère des secteurs concernés.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les principes d'aménagement définis par les OAP sont maintenus ou adaptés pour les secteurs dont l'aménagement se poursuit. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les secteurs concernés restent soumis aux dispositions du PLUiH et aux réglementations applicables en matière de patrimoine et d'archéologie.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification est sans incidence sur le patrimoine bâti et archéologique.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne remet pas en cause les protections existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les secteurs concernés sont déjà ouverts à l'urbanisation et les opérations d'aménagement sont réalisées ou engagées.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'engendre aucune urbanisation supplémentaire ni aucune augmentation des capacités d'accueil. Elle se limite à adapter le PLUiH à l'état d'avancement des opérations d'aménagement.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification ne crée pas de nouvelles possibilités d'urbanisation et ne nécessite aucune mesure complémentaire.	

Bilan des surfaces modifiées

<u>Évolution</u>	<u>Surface</u>
Reclassement de la zone AUh vers la zone UC	383 853 m ²
Reclassement de la zone AUh vers la zone NJ	2 585 m ²
Total des surfaces reclassées	386 438 m²

Conclusion

La présente modification du PLUiH consiste à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'état d'avancement des opérations d'aménagement, par le reclassement de secteurs urbanisés ou en cours d'urbanisation de la zone AUh vers la zone UC, ainsi que par la suppression ou l'adaptation des OAP concernées.

Elle n'entraîne pas d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ne modifie pas les capacités d'accueil prévues par le PLUiH et ne génère pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Par ailleurs, elle prévoit le reclassement d'environ 2 585 m² de surface non aménageable en zone NJ, contribuant ainsi à réduire les surfaces destinées à l'urbanisation et à préserver cet espace de parcs et jardins à vocation vivrière.

Motif 9- Modification du règlement écrit du secteur AUE.

Le projet de modification concerne le règlement écrit applicable au secteur AUE du PLUiH.

Localisation de la parcelle



Le secteur AUE est destiné à accueillir des activités économiques. Il comprend un sous-secteur AUEv, correspondant aux zones d'activités « vitrines » à urbaniser. Ces secteurs sont destinés à l'implantation de nouvelles activités économiques.

Le règlement actuel ne permet pas le stockage de déchets inertes. Toutefois, ce type d'activité est compatible avec la vocation économique du secteur AUE lorsqu'il concerne exclusivement des déchets inertes, tels que les terres, gravats, béton ou céramiques.

Afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire, la modification prévoit d'autoriser le stockage de déchets inertes dans le secteur AUE par une évolution du règlement écrit.

Cette modification porte uniquement sur le règlement écrit. Elle n'entraîne aucune modification du règlement graphique, du zonage ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur AUE est réparti sur plusieurs sites du territoire, présentant des contextes environnementaux différents.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification porte uniquement sur le règlement écrit du secteur AUE. Elle ne crée aucun nouveau secteur à urbaniser et n'entraîne pas d'incidence directe sur les milieux remarquables, la faune ou la flore.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les éventuels projets devront respecter les dispositions du PLUiH ainsi que les réglementations environnementales applicables. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur AUE est destiné à accueillir des activités économiques.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit. Elle ne modifie ni le zonage ni la vocation du secteur AUE et n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Aucune mesure complémentaire n'est prévue	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur AUE est destiné à accueillir des activités économiques.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du règlement du PLUiH. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial	Le secteur AUE est destiné à accueillir des activités	

de l'environnement	économiques.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	Les projets de stockage de déchets inertes pourront générer ponctuellement des nuisances, liées aux déplacements des véhicules et/ou aux émissions de poussières.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les éventuels projets devront respecter les réglementations en vigueur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue	

Conclusion

La modification consiste à faire évoluer le règlement écrit du secteur AUE afin d'autoriser le stockage de déchets inertes.

Elle ne modifie ni le règlement graphique, ni le zonage, ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle n'entraîne aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du PLUiH ainsi qu'aux réglementations en vigueur. Compte tenu de la nature de cette modification, celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif 10- Création d'un sous-zonage Apv permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur la commune des Landes-Genusson

Le projet de modification concerne l'étang de la Roulière, situé à cheval entre les communes des Landes-Genusson et de La Bruffière. Seule la partie située sur la commune des Landes-Genusson est concernée par la modification.

Localisation de la parcelle



Le site est actuellement classé en zone A au règlement graphique du PLUiH.

Un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques flottants est envisagé sur l'étang.

Le règlement actuel de la zone A ne permet pas ce type d'installation. La modification prévoit donc la création d'un sous-zonage spécifique Apv sur la partie de l'étang concernée.

Photographie du secteur concerné



Le règlement graphique est modifié afin de délimiter ce sous-zonage. Le règlement écrit est également adapté afin de permettre et d'encadrer l'implantation de panneaux

photovoltaïques flottants.

La création de ce sous-zonage est limitée à l'étang de la Roulière. Il permet d'encadrer l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants uniquement sur ce site.

Cette modification rend possible l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur ce secteur. La réalisation du projet restera soumise aux autorisations et réglementations en vigueur.

Règlement graphique



Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



-  Zone humide
-  Mare, étang ou bassin
-  Boisement à préserver
-  Espace boisé classé à conserver
-  Haies et alignements d'arbre à conserver

Le secteur comprend l'étang de la Roulière ainsi qu'un linéaire de haies préservé en périphérie. La création du sous-zonage Apv ne modifie pas ces éléments protégés.

Plan de prévention des risques inondation



-  Alea faible
-  Alea moyen
-  Alea fort
-  Alea tres fort
-  Lit mineur - Alea tres fort

Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur est situé à proximité du périmètre de protection du château de l'Échasserie, sur la commune de La Bruffière. La création du sous-zonage Apv n'a pas d'incidence sur ce périmètre de protection.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



Le secteur n'est pas situé au sein d'une ZNIEFF. Aucune ZNIEFF n'est recensée à proximité immédiate du site.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur correspond à l'étang de la Roulière, un plan d'eau artificiel destiné à l'irrigation et non relié à un cours d'eau naturel. Un linéaire de haies est présent en périphérie.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La création du sous-zonage Apv est limitée à un étang artificiel destiné à l'irrigation, non connecté à un cours d'eau naturel, ce qui contribue à limiter les incidences potentielles sur les milieux remarquables, la faune et la flore.
	Négatifs	Les incidences éventuelles dépendront des caractéristiques du projet, qui sera soumis aux procédures d'autorisation et aux réglementations en vigueur.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le règlement du PLUiH maintient la protection des haies existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur correspond à un étang artificiel destiné à l'irrigation, non relié à un cours d'eau naturel.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est classé en zone agricole (A) et correspond à un étang existant	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création du sous-zonage Apv est limitée à l'emprise de l'étang existant. Elle n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur correspond à un étang artificiel bordé de haies.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le projet concerne un étang d'irrigation existant. L'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur ce plan d'eau permet de limiter les incidences paysagères par rapport à une implantation sur des espaces naturels ou agricoles.
	Négatifs	L'implantation de panneaux photovoltaïques flottants est susceptible de modifier la perception paysagère de l'étang.

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé à environ 200 m du périmètre de protection du château de l'Échasserie et à environ 600 m du château, situé sur la commune de La Bruffière.	
Incidences du projet de modification du PLUI	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur correspond à un étang artificiel destiné à l'irrigation.	
Incidences du projet de modification du PLUI	Effets	
	Positifs	La création du sous-zonage Apv permet l'implantation d'une installation de production d'énergie renouvelable.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification consiste à créer un sous-zonage Apv sur l'étang de la Roulière afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur un étang d'irrigation existant.

Elle ne modifie ni les autres zonages du PLUiH, ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle n'entraîne aucune ouverture supplémentaire à l'urbanisation ni aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le projet est limité à un étang artificiel non connecté à un cours d'eau naturel, ce qui contribue à limiter les incidences potentielles sur les milieux naturels.

Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du PLUiH ainsi qu'aux réglementations en vigueur.

Compte tenu de la nature de cette modification, celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif 11_ Création de linéaires commerciaux sur la commune de Mortagne sur Sèvre

Le projet de modification concerne le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, autour des places Hullin, de la Roseraie et Pichat, ainsi que les rues commerçantes adjacentes.

Localisation de la parcelle



Le secteur accueille de nombreux commerces et services.

Afin de préserver cette dynamique commerciale, la création de linéaires commerciaux est prévue le long des principales rues commerçantes du centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre.

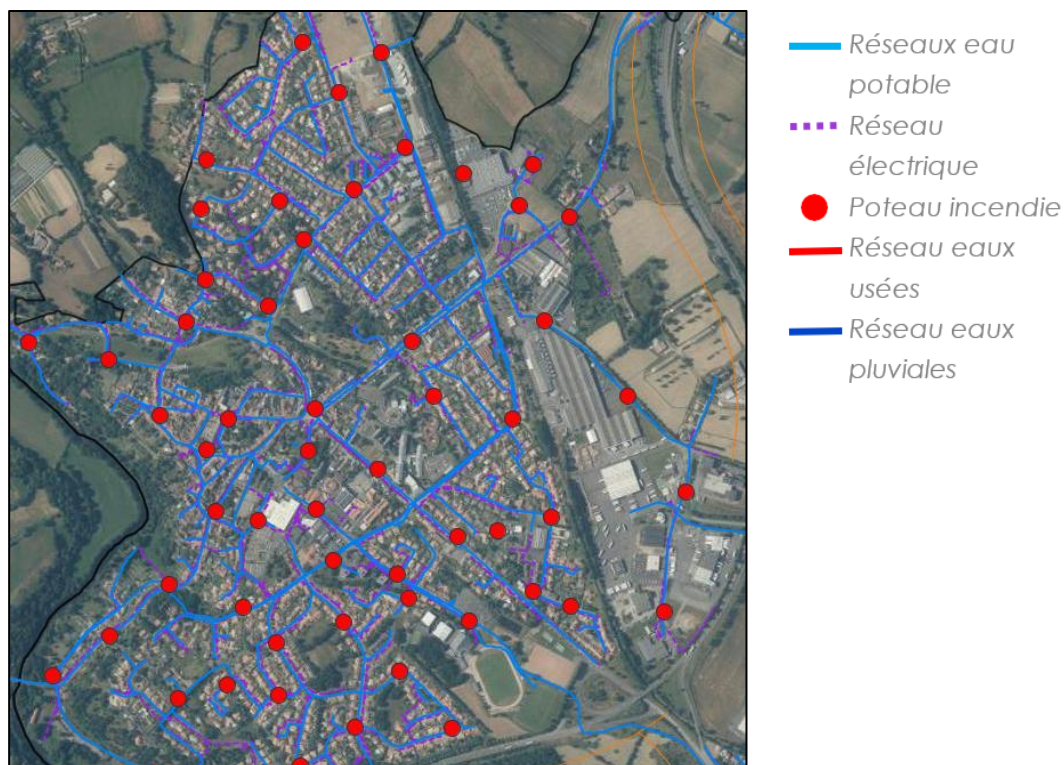
Le règlement graphique est modifié afin de créer ces linéaires commerciaux. Cette modification permet de préserver les commerces existants en rez-de-chaussée dans les secteurs concernés.

Règlement graphique



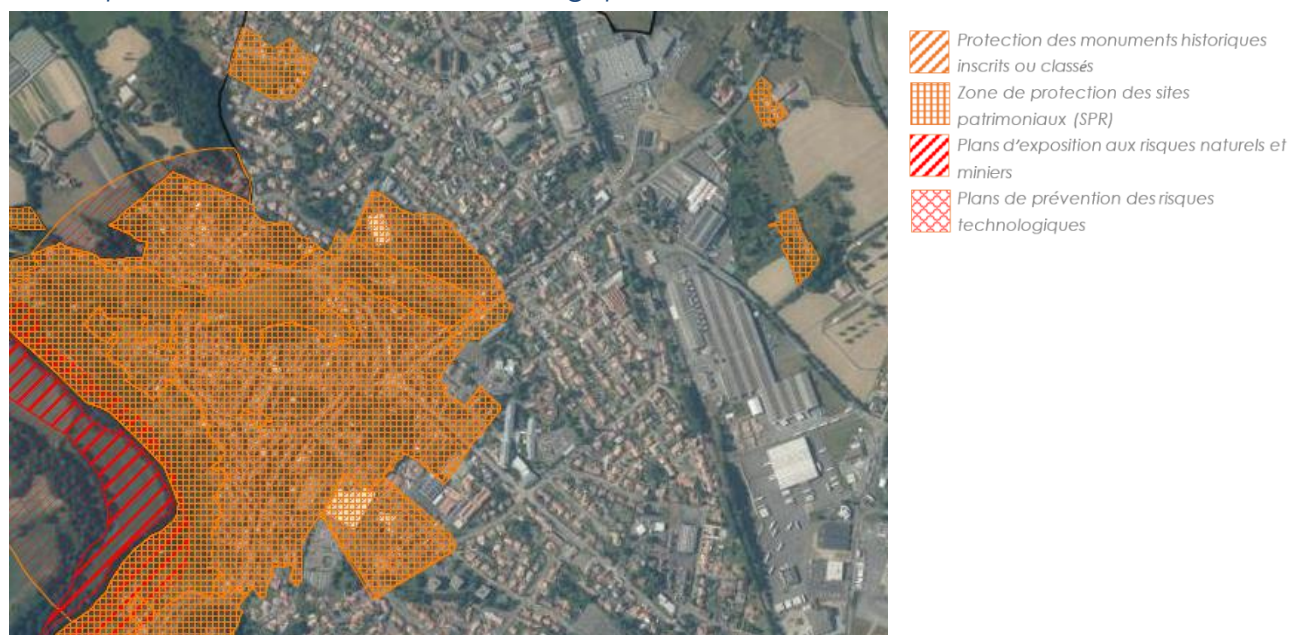
Les plans suivants permettent de situer le secteur concerné au regard des principaux enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Plan des réseaux



Le secteur est situé dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre et est desservi par les principaux réseaux.

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur concerné est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Mortagne-sur-Sèvre.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé en centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, dans un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les risques existants. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé dans un espace déjà urbanisé et ne comprend pas de milieux naturels remarquables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les milieux naturels, la faune ou la flore. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est entièrement urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification contribue au maintien des commerces existants sans consommation d'espace supplémentaire.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'entraîne aucune consommation d'espace ni artificialisation supplémentaire des sols. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le maintien des commerces en rez-de-chaussée contribue à préserver l'animation et l'identité urbaine du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'entraîne pas de modification du paysage. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de Mortagne-sur-Sèvre est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Elle bénéficie également du label de Petites Cités de Caractère.	

Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs
	Négatifs
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux contribue au maintien des activités commerciales et participe à la valorisation du centre-bourg.
	/
	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, au sein d'un espace déjà urbanisé.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs
	Négatifs
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le maintien des commerces de proximité favorise les déplacements de courte distance et participe au dynamisme du centre-bourg.
	/
	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le climat. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

Conclusion

La création de linéaires commerciaux vise à préserver les commerces en rez-de-chaussée et à maintenir les activités commerciales du centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre. Cette modification concerne un secteur déjà urbanisé et n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation. Elle n'entraîne ni consommation d'espace supplémentaire, ni incidence notable sur les milieux naturels, le paysage, le patrimoine, le climat ou la qualité de l'air.

Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du PLUiH ainsi qu'aux réglementations en vigueur, notamment celles applicables au Site Patrimonial Remarquable (SPR) et à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Motif 12 – Création de linéaires commerciaux à protéger à Tiffauges

Le projet de modification concerne le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, autour des places Hullin, de la Roseraie et Pichat, ainsi que les rues commerçantes adjacentes.

Localisation de la parcelle



Le secteur accueille de nombreux commerces et services.

Afin de préserver cette dynamique commerciale, la création de linéaires commerciaux est prévue le long des principales rues commerçantes du centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre.

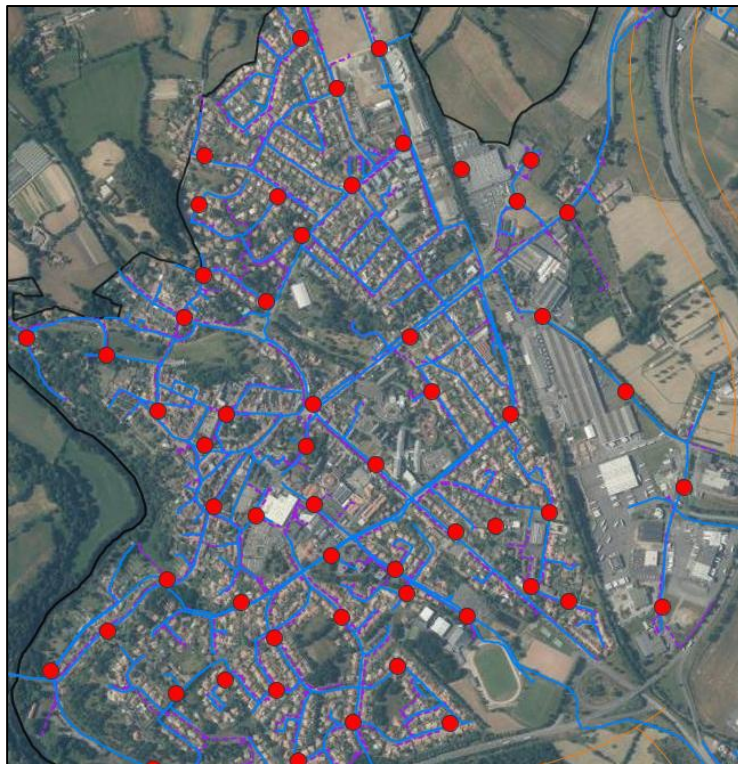
Le règlement graphique est modifié afin de créer ces linéaires commerciaux. Cette modification permet de préserver les commerces existants en rez-de-chaussée dans les secteurs concernés.

Règlement graphique



Les plans suivants permettent de situer le secteur concerné au regard des principaux enjeux environnementaux présents sur le territoire.

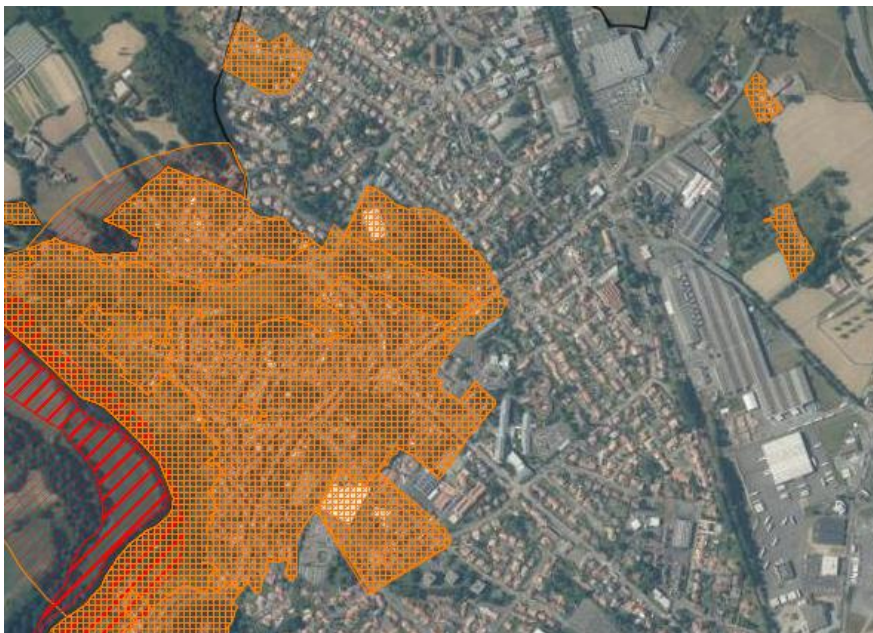
Plan des réseaux



- Réseaux eau potable
- - - Réseau électrique
- Poteau incendie
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales

Le secteur est situé dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre et est desservi par les principaux réseaux.

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



- Protection des monuments historiques inscrits ou classés
- Zone de protection des sites patrimoniaux (SPR)
- Plans d'exposition aux risques naturels et miniers
- Plans de prévention des risques technologiques

Le secteur concerné est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Mortagne-sur-Sèvre.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé en centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, dans un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les risques existants. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé dans un espace déjà urbanisé et ne comprend pas de milieux naturels remarquables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les milieux naturels, la faune ou la flore. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est entièrement urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification contribue au maintien des commerces existants sans consommation d'espace supplémentaire.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'entraîne aucune consommation d'espace ni artificialisation supplémentaire des sols. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La création de linéaires commerciaux contribue au maintien des activités commerciales du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'entraîne pas de modification du paysage. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de Mortagne-sur-Sèvre est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Elle bénéficie également du label de Petites Cités de Caractère.	

Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La création de linéaires commerciaux contribue au maintien des activités commerciales et participe à la valorisation du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, au sein d'un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le climat. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La création de linéaires commerciaux vise à préserver les commerces en rez-de-chaussée et à maintenir les activités commerciales du centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre. Cette modification concerne un secteur déjà urbanisé et n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation. Elle n'entraîne ni consommation d'espace supplémentaire, ni incidence notable sur les milieux naturels, le paysage, le patrimoine, le climat ou la qualité de l'air. Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du PLUiH ainsi qu'aux réglementations en vigueur, notamment celles applicables au Site Patrimonial Remarquable (SPR) et à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Motif 12 – Création de linéaires commerciaux à protéger à Tiffauges

Le secteur concerné est situé dans le centre-bourg de Tiffauges ainsi que dans les rues commerçantes adjacentes.

Localisation de la parcelle



Le centre-bourg de Tiffauges accueille plusieurs commerces et services.

Afin de préserver cette dynamique commerciale, la création de linéaires commerciaux est prévue le long des principales rues commerçantes du centre-bourg.

Le règlement graphique est modifié afin d'identifier les linéaires commerciaux à préserver.

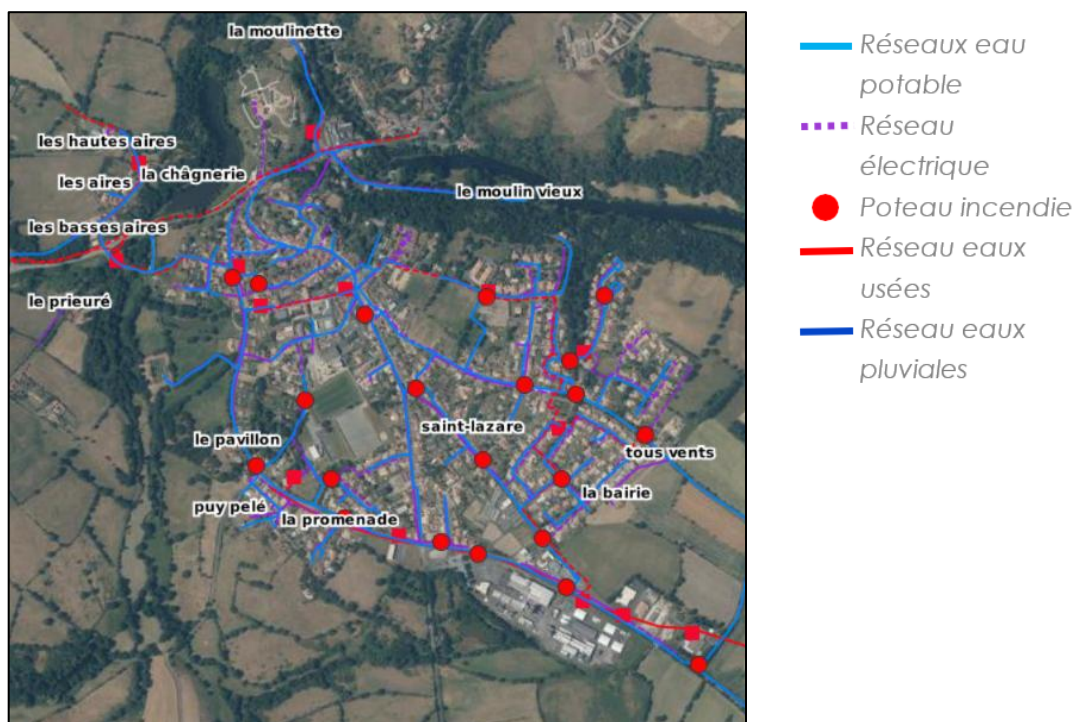
Cette modification permet de préserver les commerces existants en rez-de-chaussée dans les secteurs concernés.

Règlement graphique



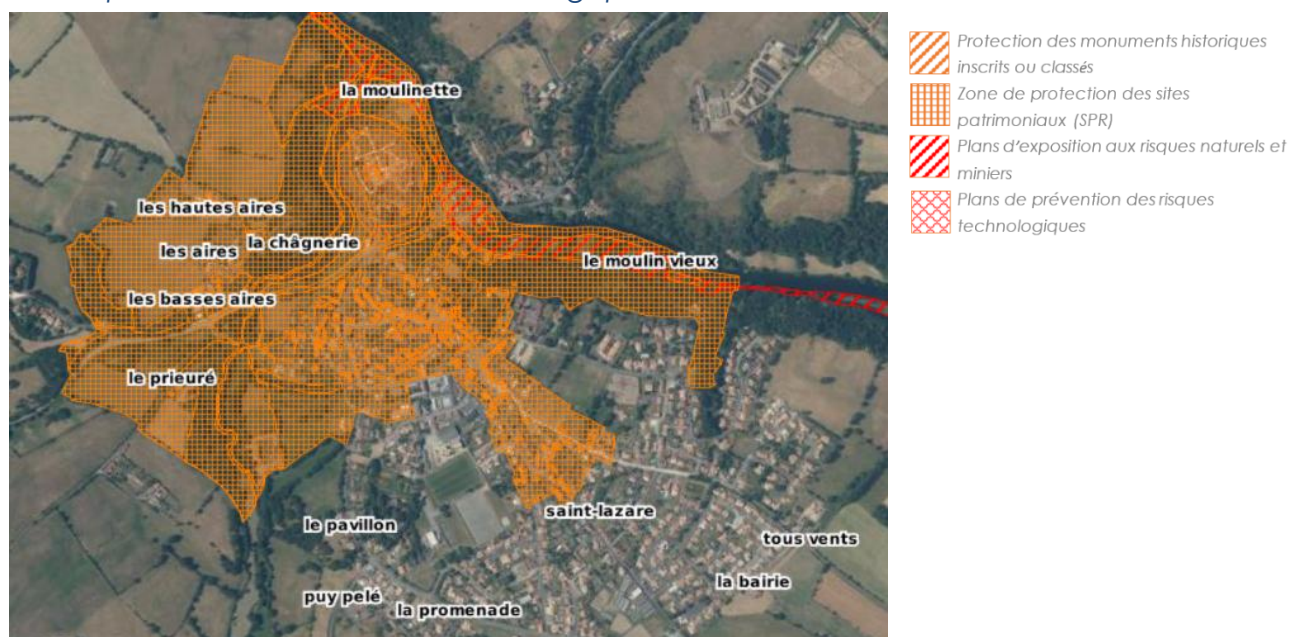
Les plans suivants permettent de situer le secteur concerné au regard des principaux enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Plan des réseaux



Le secteur est situé dans le centre-bourg de Tiffauges et est desservi par les principaux réseaux.

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



Le secteur concerné est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Tiffauges, dans un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les risques existants. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé dans un espace déjà urbanisé et ne comprend pas de milieux naturels remarquables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les milieux naturels, la faune ou la flore. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est entièrement urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification contribue au maintien des commerces existants sans consommation d'espace supplémentaire.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'entraîne aucune consommation d'espace ni artificialisation supplémentaire des sols. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Tiffauges.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le maintien des commerces en rez-de-chaussée contribue à préserver l'animation et l'identité du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'entraîne pas de modification du paysage. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de Tiffauges est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).	

Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La création de linéaires commerciaux contribue au maintien des activités commerciales et participe à la valorisation du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de Tiffauges, au sein d'un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le maintien des commerces de proximité favorise les déplacements de courte distance et participe au dynamisme du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le climat. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La création de linéaires commerciaux vise à préserver les commerces en rez-de-chaussée et à maintenir la dynamique commerciale du centre-bourg de Tiffauges. Cette modification concerne un secteur déjà urbanisé et n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation. Elle n'entraîne ni consommation d'espace supplémentaire, ni incidence notable sur les milieux naturels, le paysage, le patrimoine, le climat, la qualité de l'air. Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du PLUiH ainsi qu'aux réglementations en vigueur, notamment celles applicables au Site Patrimonial Remarquable (SPR) et au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Motif 13 – Ajout de linéaires commerciaux à protéger à La Gaubretière

Le secteur concerné est situé en centre-bourg de La Gaubretière, ainsi que dans les principales rues commerçantes adjacentes.

Localisation de la parcelle



Le centre-bourg de La Gaubretière accueille des commerces et des services qui participent à son attractivité et à son dynamisme. Le PLUiH identifie déjà plusieurs linéaires commerciaux destinés à préserver les commerces implantés en rez-de-chaussée. Toutefois, certains secteurs commerçants du centre-bourg ne bénéficient pas encore de cette protection.

Afin de conforter les commerces du centre-bourg, il est proposé d'étendre les linéaires commerciaux existants à de nouveaux secteurs. Cette évolution vise à préserver les commerces existants, à limiter le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et à favoriser le maintien d'une offre commerciale de proximité.

La modification consiste à compléter le règlement graphique du PLUiH par l'ajout de nouveaux linéaires commerciaux à protéger.

Règlement graphique



Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Santé humaine-risques			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement		Le secteur est situé dans le centre-bourg de la Gaubretière, dans un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets		
	Positifs	/	
	Négatifs	/	
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives		L'ajout de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les risques existants ni sur la santé humaine. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Milieux remarquables, faune, flore			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement		Le secteur concerné est situé dans un tissu urbain existant et ne comprend pas de milieux naturels remarquables.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets		
	Positifs	/	
	Négatifs	/	
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives		L'ajout de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur les milieux naturels, la faune ou la flore. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement		Le secteur concerné est entièrement urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets		
	Positifs	La modification contribue au maintien des commerces de proximité sans entraîner de consommation d'espace supplémentaire.	
	Négatifs	/	

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'ajout de linéaires commerciaux n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni aucune artificialisation supplémentaire des sols. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé dans le centre-bourg de la Gaubretière.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	L'ajout de linéaires commerciaux contribue au maintien de l'activité commerciale et à l'animation du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'ajout de linéaires commerciaux constitue une prescription réglementaire qui n'entraîne aucune modification du paysage urbain. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé dans le centre-bourg de La Gaubretière.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	L'ajout de linéaires commerciaux contribue au maintien des commerces et participe à la dynamique du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'ajout de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti ou archéologique. Aucune mesure complémentaire n'est nécessaire.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé dans le centre-bourg de La Gaubretière, au sein d'un espace déjà urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le maintien des commerces de proximité favorise les déplacements de courte distance et participe au dynamisme du centre-bourg.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'ajout de linéaires commerciaux n'a pas d'incidence sur le climat. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

L'ajout de linéaires commerciaux vise à préserver les commerces en rez-de-chaussée, à maintenir la dynamique commerciale et à conforter l'attractivité du centre-bourg de La Gaubretière. Cette modification concerne un secteur déjà urbanisé et consiste uniquement à compléter une prescription du règlement graphique. Elle n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni aucune incidence notable sur les milieux naturels, le paysage, le patrimoine, les risques, le climat, la qualité de l'air ou le développement des énergies renouvelables. Les éventuels projets resteront soumis aux dispositions du PLUiH ainsi qu'aux réglementations en vigueur.

Motif 14 _ Modifier l'emplacement réservé LLG2 sur la commune des Landes-Genusson afin de limiter le passage des poids lourds sur la rue du Poitou.

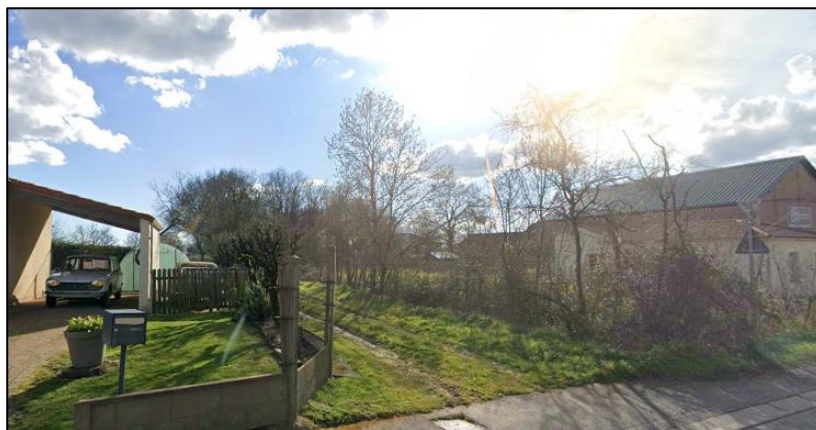
Le secteur concerné est situé sur la commune des Landes-Genusson et correspond à l'emplacement réservé LLG2, initialement destiné à la réalisation d'un accès routier. Son prolongement concerne les parcelles cadastrées D 1321, 335, 331, 323, 324 et 1378.

Localisation de la parcelle



L'emplacement réservé LLG2 a été inscrit au PLUiH afin de permettre la réalisation d'un accès routier. Toutefois, afin de limiter le passage des poids lourds en centre-bourg, notamment sur la rue du Poitou, il apparaît nécessaire de faire évoluer cet emplacement réservé afin de permettre le contournement de l'entreprise Kverneland.

Photographie du secteur concerné

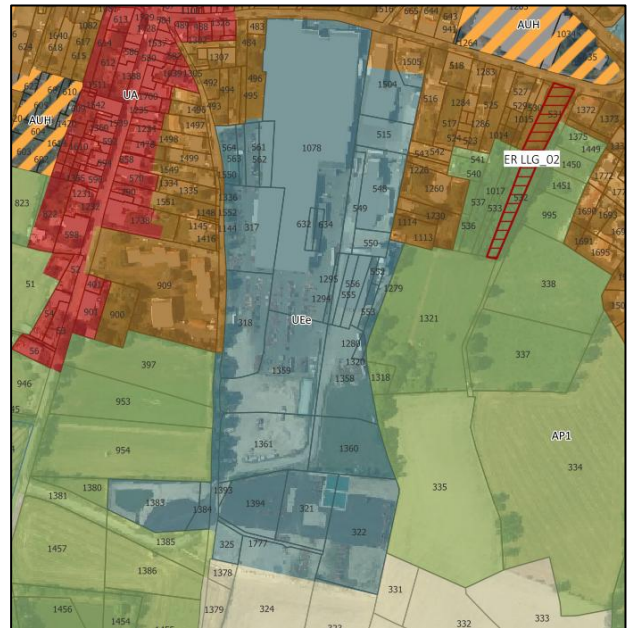
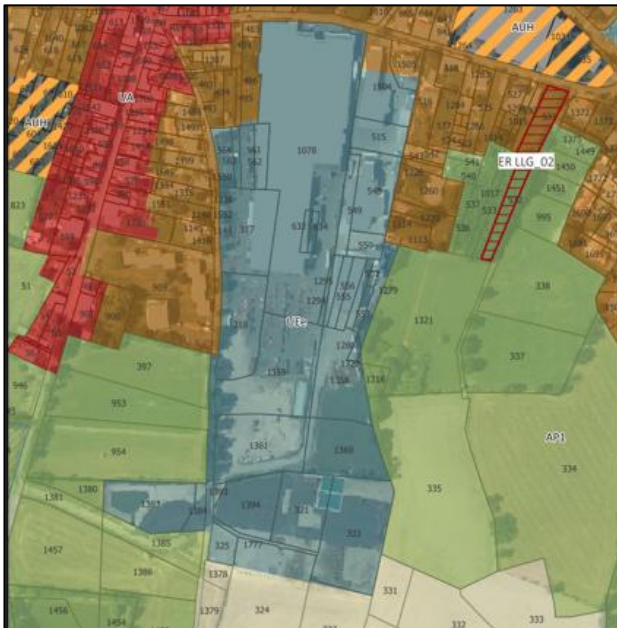


Le nouveau tracé s'appuie en grande partie sur le chemin rural existant et permettra de détourner les poids lourds du centre-bourg, améliorant ainsi les conditions de circulation et la sécurité, notamment sur la rue du Poitou.

La modification consiste à prolonger le tracé de l'emplacement réservé LLG2 afin de permettre le contournement de l'entreprise Kverneland par les poids lourds et de limiter

leur passage sur la rue du Poitou.

Règlement graphique



Afin d'évaluer les incidences potentielles de cette évolution, une analyse du contexte environnemental du secteur a été réalisée.

Plan des réseaux



- Réseaux eau potable
- Réseau électrique
- Poteau incendie
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales

Le secteur concerné par le prolongement de l'emplacement réservé n'est traversé par aucun réseau.

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



-  Zone humide
-  Mare, étang ou bassin
-  Boisement à préserver
-  Espace boisé classé à conserver
-  Haies et alignements d'arbre à conserver

Aucun élément recensé n'est concerné par le prolongement de l'emplacement réservé.
Le tracé évite également un petit boisement afin d'en assurer la préservation.

Plan de prévention des risques inondation



-  Alea faible
-  Alea moyen
-  Alea fort
-  Alea tres fort
-  Lit mineur - Alea tres fort

Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



-  Protection des monuments historiques inscrits ou classés
-  Zone de protection des sites patrimoniaux (SPR)
-  Plans d'exposition aux risques naturels et miniers
-  Plans de prévention des risques technologiques

Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2

Une ZNIEFF de type 1 est localisée à plus de 600 m à l'est du site.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est situé en zone agricole. Aucun élément naturel recensé n'est concerné par le prolongement de l'emplacement réservé. Le tracé préserve également un petit boisement existant.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le prolongement de l'emplacement réservé préserve le petit boisement existant et n'affecte aucun élément naturel recensé.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le prolongement de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence notable sur les milieux naturels recensés. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le prolongement de l'emplacement réservé concerne des terrains situés en zone agricole.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Une partie du prolongement de l'emplacement réservé est positionnée sur un chemin rural existant, ce qui permet de limiter les incidences sur les espaces agricoles.
	Négatifs	Le prolongement de l'emplacement réservé concerne en partie des terrains situés en zone agricole.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le prolongement de l'emplacement réservé emprunte en partie un chemin rural existant, limitant ainsi la consommation de nouveaux espaces agricoles. La modification constitue une réservation foncière et n'autorise pas directement la réalisation des travaux. Les incidences éventuelles seront étudiées lors de la mise en œuvre du projet.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur est composé d'espaces agricoles et d'un chemin rural existant.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Le prolongement s'appuie en grande partie sur un chemin rural existant, limitant ainsi les incidences sur le paysage.
	Négatifs	/

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le prolongement de l'emplacement réservé est sans incidence sur le paysage. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Aucun élément patrimonial identifié n'est concerné par le prolongement de l'emplacement réservé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le prolongement de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti ou archéologique. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

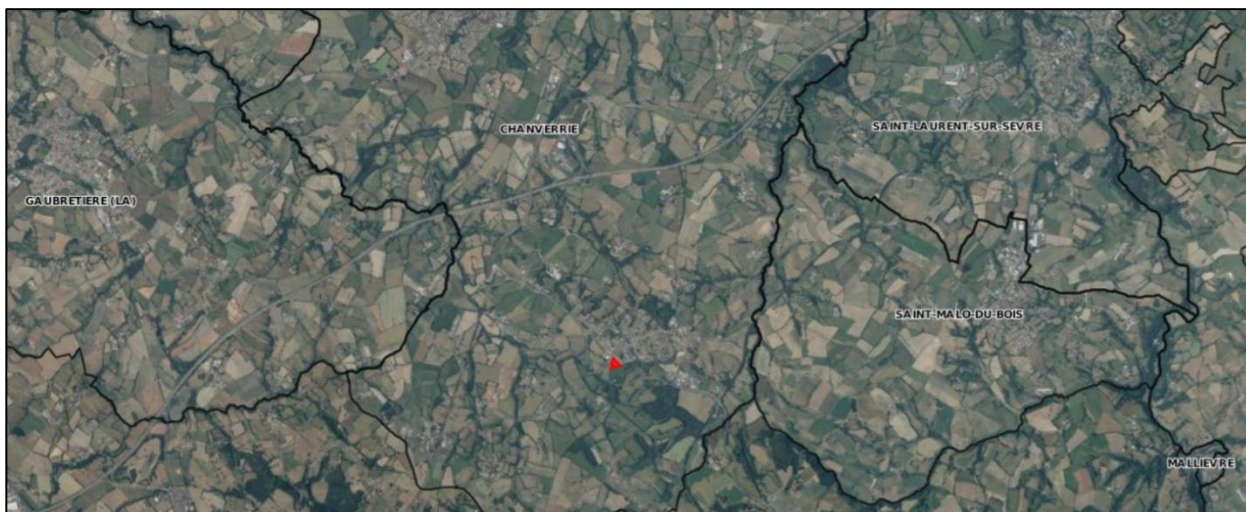
Le prolongement de l'emplacement réservé LLG2 vise à permettre le contournement de l'entreprise Kverneland par les poids lourds afin de limiter leur passage dans le centre-bourg des Landes-Genusson, notamment sur la rue du Poitou.

Cette modification améliore les conditions de circulation et de sécurité tout en utilisant en partie un chemin rural existant et en préservant un petit boisement. Bien que le prolongement concerne en partie des terrains situés en zone agricole, la modification consiste uniquement à prolonger un emplacement réservé et n'autorise pas directement la réalisation des travaux. Les éventuels aménagements feront l'objet des études et autorisations réglementaires nécessaires lors de leur mise en œuvre. Compte tenu de la nature de cette modification, celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Motif 15 – Création d'un emplacement réservé pour l'accès à l'OAP du secteur « Les Bois 1 » à Chambretaud)

Le secteur concerné est situé à Chambretaud, sur la commune de Chanverrie.

Localisation de la parcelle



Il concerne la parcelle cadastrée 1021 ainsi que le secteur de l'OAP « Les Bois 1 », identifié par le PLUiH comme un secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

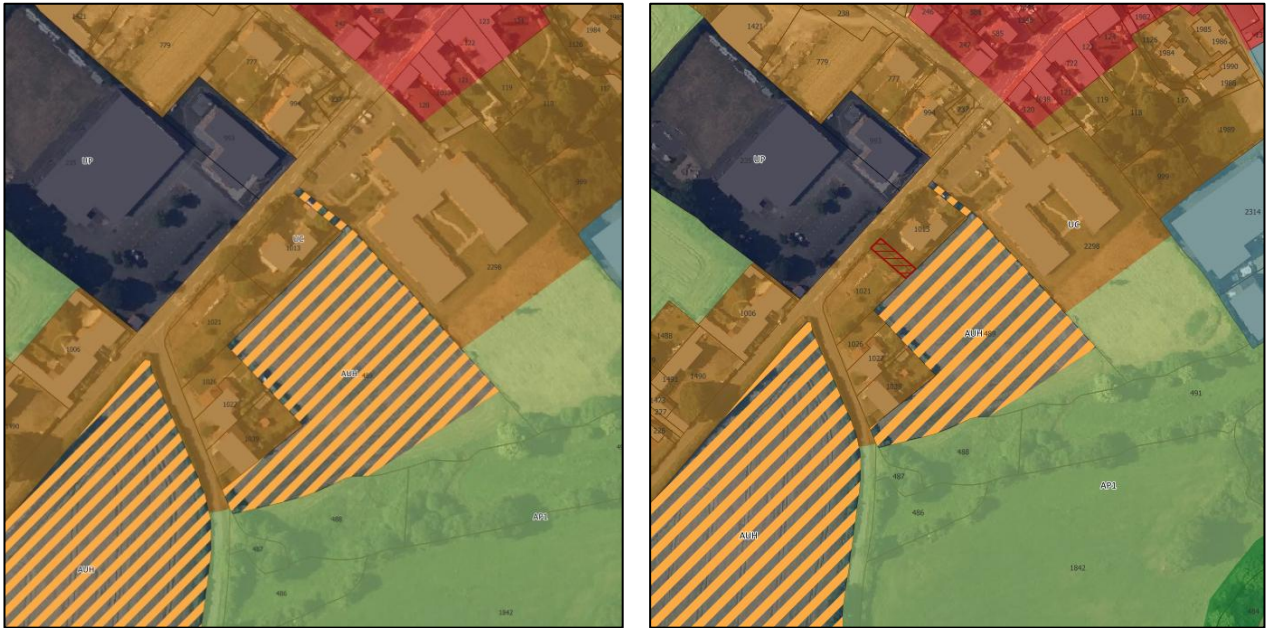
Photographie du secteur concerné



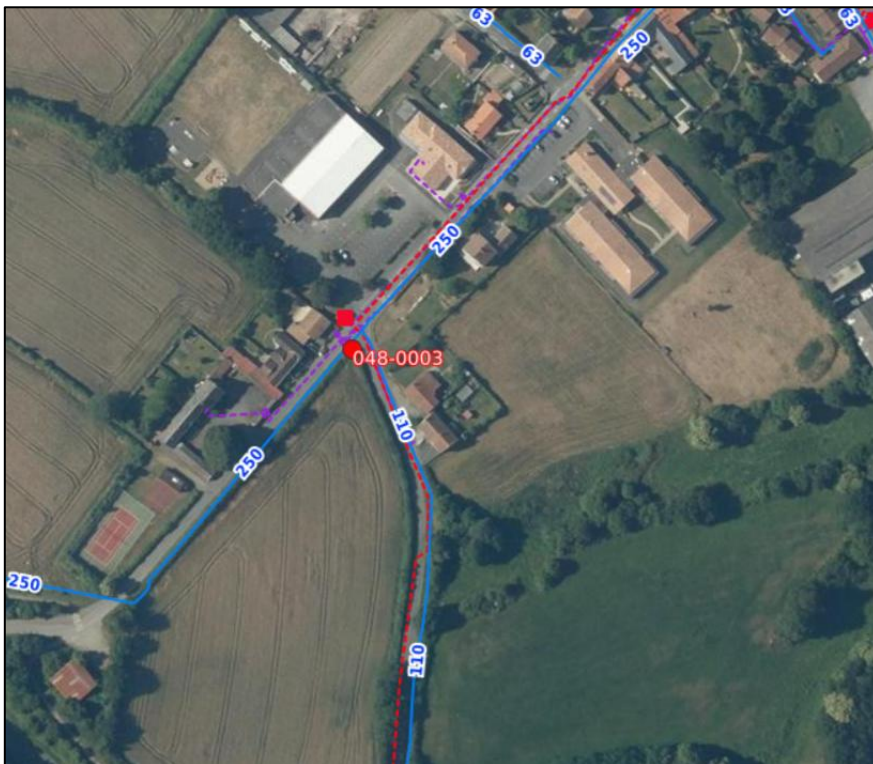
Afin d'assurer une desserte adaptée du futur quartier, il est nécessaire de prévoir un accès secondaire. Dans ce contexte, il est proposé de créer un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée 1021 afin de permettre la réalisation de cet accès.

Cette modification consiste à compléter le règlement graphique du PLUiH avec un nouvel emplacement réservé.

Règlement graphique



Plan des réseaux



- Réseaux eau potable
- - - Réseau électrique
- Poteau incendie
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales

La création de l'emplacement réservé n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur les réseaux existants.

Plan des zones humides, mares, bassins et étangs, boisement à préserver ou classés



L'analyse du plan des zones humides, mares, bassins, étangs et boisements montre qu'aucun élément recensé n'est concerné par la création de l'emplacement réservé.

Plan de prévention des risques inondation



Le secteur concerné par la création de l'emplacement réservé n'est pas situé dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). .

Plan des sites patrimoniaux, protections des monuments historiques inscrits ou classés et des risques naturels, miniers et technologiques



-  Protection des monuments historiques inscrits ou classés
-  Zone de protection des sites patrimoniaux (SPR)
-  Plans d'exposition aux risques naturels et miniers
-  Plans de prévention des risques technologiques

Le secteur n'est concerné par aucun site patrimonial, protection de monument historique, ni par aucun risque naturel, minier ou technologique identifié.

Plan des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)



-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2

Le secteur concerné par la création de l'emplacement réservé n'est situé dans aucune

ZNIEFF. La modification est donc sans incidence sur ces espaces d'intérêt écologique.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé en zone UC. Aucun élément naturel recensé n'est concerné par la création de l'emplacement réservé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La création de l'emplacement réservé concerne un secteur urbanisé et n'affecte aucun élément naturel recensé.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de l'emplacement réservé n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur les milieux naturels recensés. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé au sein d'un secteur urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de l'emplacement réservé n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le secteur concerné est situé au sein d'un secteur urbanisé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de l'emplacement réservé est sans incidence notable sur le paysage. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		

Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Aucun élément patrimonial identifié n'est concerné par la création de l'emplacement réservé.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La création de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti ou archéologique. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

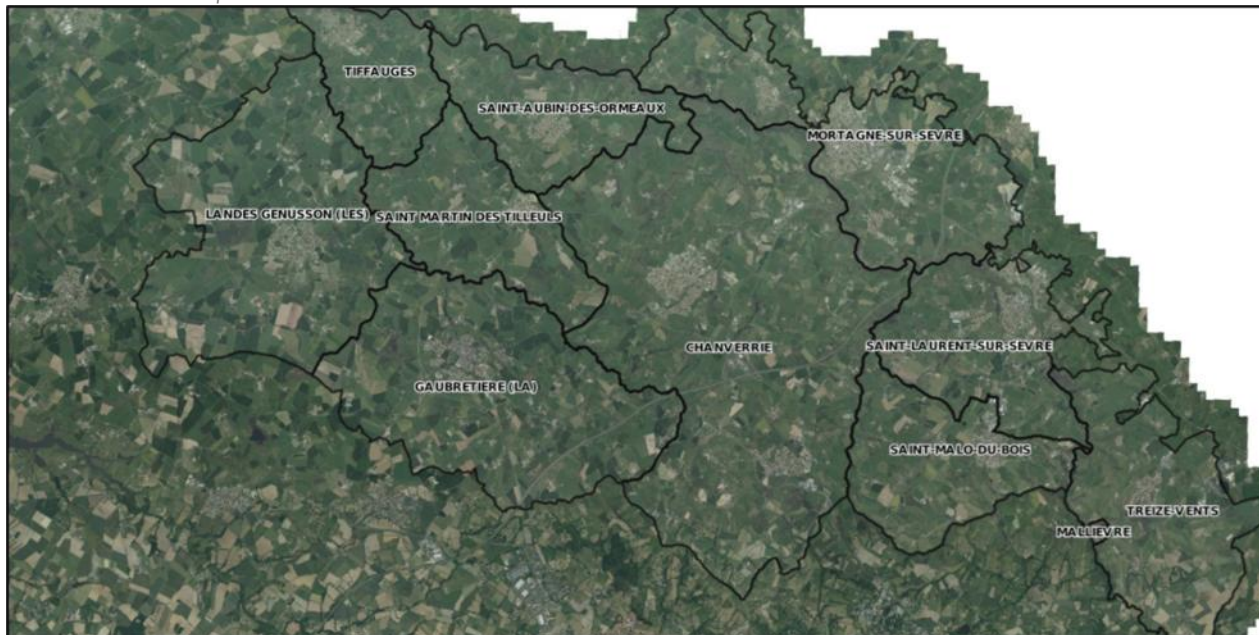
Conclusion

La création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée 1021 vise à permettre la réalisation d'un accès secondaire au futur quartier de l'OAP « Les Bois 1 » à Chambretaud. Cette modification complète le règlement graphique du PLUiH afin d'assurer la desserte future de ce secteur d'habitat. Située en zone UC, elle n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni d'incidence notable sur les milieux naturels, le paysage ou le patrimoine. La création de cet emplacement réservé constitue une simple réservation foncière et n'autorise pas directement la réalisation des travaux.

Motif 16_ Modifier le règlement écrit des zones A et N afin de préciser les conditions d'aménagement des annexes existantes

La modification concerne le règlement écrit des zones A et N du PLUiH, correspondant aux espaces agricoles et naturels du territoire.

Localisation de la parcelle



Face à l'augmentation du nombre de projets d'aménagement d'annexes existantes en logement, il apparaît nécessaire de préciser les conditions dans lesquelles ces projets peuvent être autorisés.

La modification vise ainsi à définir les conditions permettant l'aménagement d'une annexe existante en logement, qu'elle soit accolée à l'habitation principale ou indépendante.

Elle précise les critères que doivent respecter ces projets afin de préserver le caractère des zones agricoles et naturelles et de garantir la sécurité des personnes.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A et N du territoire du Pays de Mortagne, qui comprennent des espaces agricoles et naturels.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification encadre les conditions d'aménagement des annexes existantes en logement.
	Négatifs	/

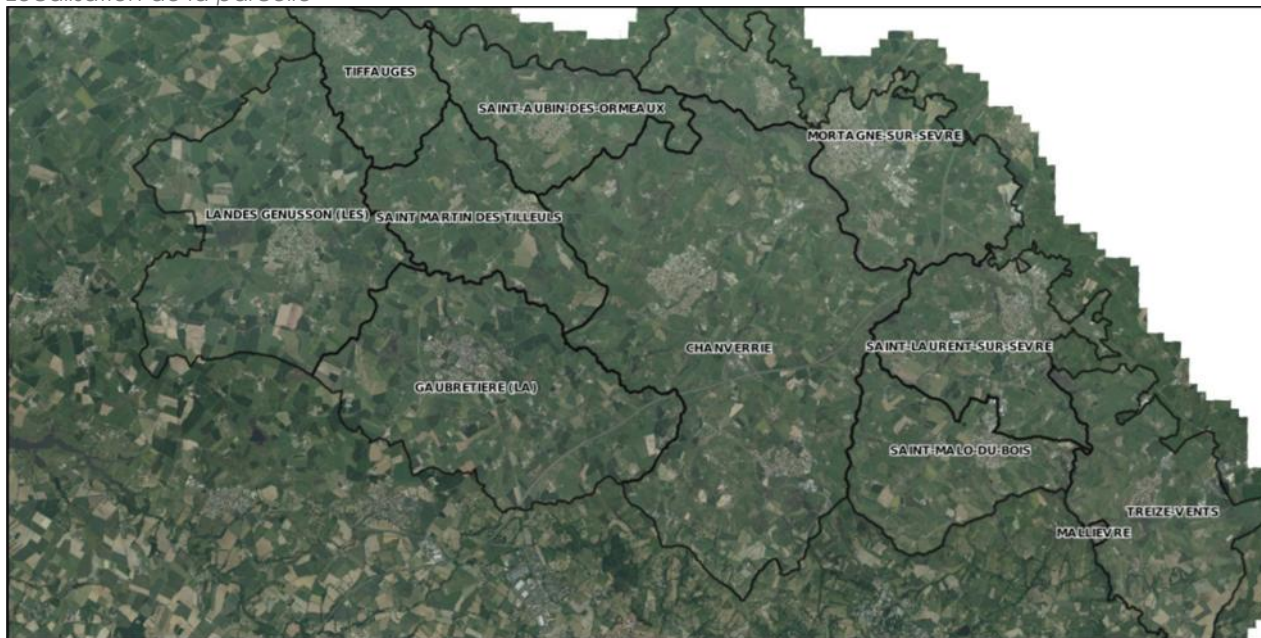
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et ne modifie ni le zonage ni les protections environnementales existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A et N du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification favorise la réutilisation du bâti existant.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Les dispositions concernent uniquement les annexes existantes et n'autorisent pas de nouvelles constructions. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A et N du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification favorise la réhabilitation et la valorisation des bâtiments existants, contribuant ainsi à la préservation de la qualité paysagère.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et n'entraîne aucune modification des caractéristiques paysagères du territoire. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A et N du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification favorise la réhabilitation et la valorisation du bâti existant, contribuant à la préservation du patrimoine bâti.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et n'affecte pas les protections du patrimoine existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

négatives		
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A et N du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification favorise la réutilisation du bâti existant, contribuant à une gestion plus économe de l'espace et des ressources.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Motif 17 – Modification du règlement écrit de la zone A afin de préciser les conditions d'implantation des logements de fonction

La modification concerne le règlement écrit de la zone A du PLUiH, correspondant aux espaces agricoles du territoire.

Localisation de la parcelle



Le règlement autorise déjà la création de logements de fonction sous certaines conditions.

Toutefois, il apparaît nécessaire de préciser les conditions d'implantation et d'autorisation de ces logements afin de mieux encadrer leur réalisation et de limiter le mitage des espaces agricoles.

La modification vise à préciser les conditions d'implantation des logements de fonction.

Elle définit notamment les critères permettant de justifier leur nécessité pour l'exploitation agricole, privilégie la réhabilitation des bâtiments existants avant toute construction neuve, précise les conditions d'implantation du logement par rapport aux bâtiments d'exploitation et fixe une superficie maximale de 500 m² pour la parcelle d'assiette.

Elle rappelle également le respect des dispositions relatives aux réseaux, à la défense extérieure contre l'incendie et au stationnement.

Cette évolution du règlement permet de mieux encadrer les projets de logements de fonction tout en préservant les espaces agricoles.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification encadre les conditions d'implantation des logements de fonction afin de limiter leurs incidences sur les espaces agricoles.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et ne modifie ni le zonage ni les protections environnementales existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification privilégie la réhabilitation des bâtiments existants et contribue à limiter le mitage des espaces agricoles.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification privilégie la réhabilitation des bâtiments existants avant toute construction neuve. Elle encadre la création des nouveaux logements de fonction en précisant leurs conditions d'implantation. Ces dispositions contribuent à limiter le mitage des espaces agricoles. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification favorise la réhabilitation et la valorisation des bâtiments existants, contribuant à la préservation de la qualité paysagère
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire	La modification favorise la réhabilitation des bâtiments existants et encadre les conditions d'implantation des	

et compenser les incidences négatives	nouveaux logements de fonction. Elle contribue ainsi à préserver les caractéristiques paysagères des espaces agricoles. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Patrimoine bâti et archéologique	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A du territoire du Pays de Mortagne.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs La modification favorise la réhabilitation du bâti existant, contribuant à la préservation du patrimoine bâti.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification privilégie la réhabilitation des bâtiments existants avant toute construction neuve, contribuant ainsi à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti existant. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones A du territoire du Pays de Mortagne.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs La modification favorise la réutilisation du bâti existant et limite le mitage des espaces agricoles.
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification favorise la réutilisation des bâtiments existants et limite les nouvelles constructions en zone agricole. Elle contribue ainsi à une gestion plus économe de l'espace. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

Conclusion

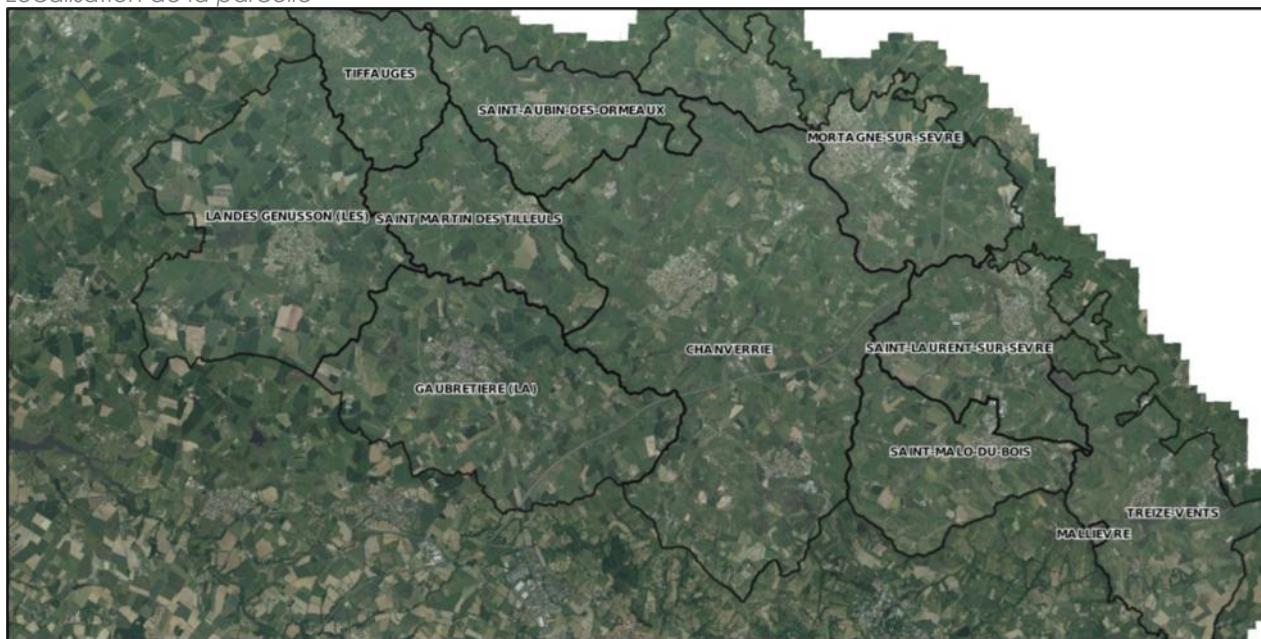
La modification concerne le règlement écrit de la zone A du PLUiH et vise à préciser les conditions d'implantation des logements de fonction liés à une exploitation agricole. Elle privilégie la réhabilitation des bâtiments existants avant toute construction neuve et encadre davantage la création de nouveaux logements de fonction afin de limiter le mitage des espaces agricoles.

Cette évolution du règlement ne modifie ni le zonage ni les possibilités d'urbanisation de la zone A. En conséquence, cette modification n'est pas susceptible d'entraîner des incidences sur l'environnement.

Motif 18 – Modification du règlement écrit en zone UB afin d'interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier »

La modification concerne le règlement écrit de la zone UB du PLUiH, correspondant aux secteurs de renouvellement urbain ou de densification à vocation principalement résidentielle.

Localisation de la parcelle



Le règlement autorise actuellement les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier » dans cette zone.

Toutefois, ces occupations apparaissent peu compatibles avec sa vocation résidentielle.

La modification vise ainsi à interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier » en zone UB.

Cette évolution du règlement permet de mieux adapter les occupations autorisées à la vocation résidentielle de la zone et de préserver son équilibre urbain.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones UB du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification n'entraîne aucune incidence sur les milieux naturels.

	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et ne modifie ni le zonage ni les protections environnementales existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones UB du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification ne crée aucun nouveau droit à construire.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur les destinations autorisées et n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones UB du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification renforce la vocation résidentielle de la zone UB et contribue à préserver son équilibre urbain.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification adapte les occupations autorisées de la zone UB, sans modifier les caractéristiques du secteur. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones UB du territoire du Pays de Mortagne.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et n'affecte pas les protections du patrimoine existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

négatives	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble des zones UB du territoire du Pays de Mortagne.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs
	Négatifs
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et ne modifie pas les possibilités de construction de la zone UB. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.

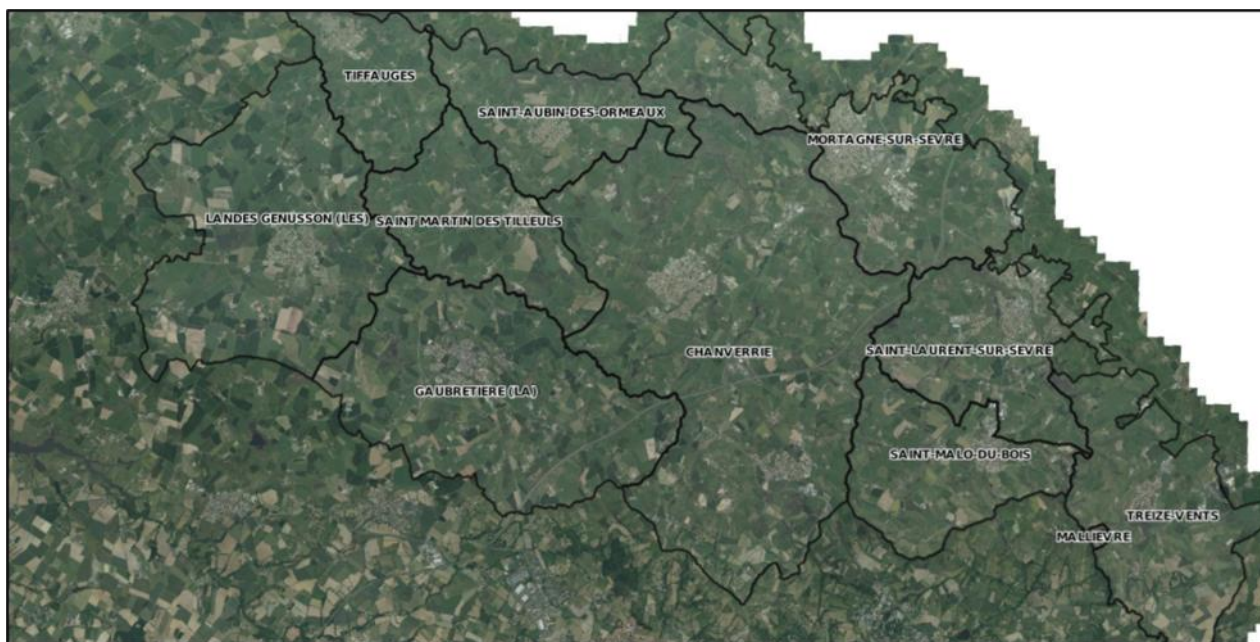
Conclusion

La modification concerne le règlement écrit de la zone UB du PLUiH et vise à interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier ». Elle permet de renforcer la vocation résidentielle de la zone UB en adaptant les occupations autorisées à sa destination. Cette évolution du règlement ne modifie ni le zonage, ni les possibilités de construction de la zone. En conséquence, cette modification n'est pas susceptible d'entraîner des incidences sur l'environnement.

Motif 19 – Modification du règlement écrit afin de préciser l'application des règles du PLUiH dans les lotissements

La modification concerne le règlement écrit du PLUiH et s'applique à l'ensemble du territoire du Pays de Mortagne.

Localisation de la parcelle



Le règlement ne précise pas les modalités d'application des règles d'urbanisme dans le cadre des lotissements.



Or, conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions du PLUiH s'appliquent à chaque lot créé et non à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération.

La modification vise ainsi à préciser cette disposition dans le règlement écrit afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette évolution permet de clarifier les modalités d'application des règles du PLUiH dans les lotissements.

Tableau de description des principales incidences des modifications sur l'environnement

Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et ne modifie ni le zonage ni les protections environnementales existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification précise uniquement les modalités d'application des règles du PLUiH dans les lotissements. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Paysage		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et n'entraîne aucune modification des caractéristiques paysagères. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Patrimoine bâti et archéologique		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.	
Incidences du projet	Effets	

de modification du PLUi	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et n'affecte pas les protections du patrimoine existantes. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La modification concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	La modification clarifie l'application des règles du PLUiH sans modifier les possibilités de construire.
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La modification porte uniquement sur le règlement écrit et ne modifie pas les possibilités de construire prévues par le PLUiH. Aucune mesure complémentaire n'est prévue.	

Conclusion

La modification concerne le règlement écrit du PLUiH et vise à préciser les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les lotissements, conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Elle permet de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant que les règles du PLUiH s'appliquent à chaque lot créé.

Cette évolution ne modifie ni le zonage ni les possibilités de construire prévues par le PLUiH.

En conséquence, cette modification n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement

Conclusion

La modification n°2 du PLUiH du Pays de Mortagne regroupe plusieurs évolutions ponctuelles du document d'urbanisme. Elles concernent principalement des adaptations du règlement graphique, du règlement écrit, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des emplacements réservés ainsi que du zonage.

L'analyse menée pour chacun des motifs montre que ces évolutions s'inscrivent dans le cadre du PLUiH en vigueur et ne remettent pas en cause les grands équilibres du territoire ni les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les modifications de zonage correspondent à des ajustements ponctuels destinés à mieux prendre en compte les projets, les contraintes environnementales ou l'évolution de certains secteurs. Elles n'entraînent pas d'ouverture supplémentaire à l'urbanisation en dehors des secteurs déjà prévus par le PLUiH.

Les évolutions du règlement écrit visent à préciser ou adapter certaines dispositions afin de faciliter l'application du document d'urbanisme, sans modifier les capacités globales d'urbanisation du territoire.

L'ensemble des analyses réalisées montre que les évolutions proposées n'affectent pas les principaux enjeux environnementaux du territoire. Les incidences potentielles identifiées restent limitées et, lorsque cela sera nécessaire, les projets concernés feront l'objet des procédures et études réglementaires adaptées.

Bilan des surfaces modifiées par la modification n°2 du PLUiH

Motif	Évolution	Surface
2	AUh vers N	1 670 m ²
3	UC vers UEe	1 870 m ²
4	UP vers AUh	227 m ²
	Auh vers UP	447 m ²
5	A vers AUh	110 m ²
6	UP vers UA	597 m ²
8	AUh vers UC	383 853 m ²
	AUh vers NJ	2 585 m ²
10	Création du sous-zonage Apv	37 627 m ²

Le tableau ci-dessus présente les principales évolutions de surfaces induites par la modification n°2 du PLUiH. Les autres motifs concernent des adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des prescriptions graphiques, des linéaires commerciaux, des emplacements réservés ou du règlement écrit, sans incidence sur les surfaces de zonage.

Au regard de la nature, de l'ampleur et de la localisation des évolutions proposées, la modification n°2 du PLUiH n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.