

Commune de
**CHEMILLE-EN-
ANJOU (49)**
Modification n°3 du PLU



Pièce n°1 :
Notice de
présentation

Fait à Chemillé-en-
Anjou,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : **QFDFDG**

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	3
CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
1.1 COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	4
1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
1.3 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE ET SES PRINCIPALES ÉTAPES.....	5
CHAPITRE 2.	6
LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE CHEMILLE-EN-ANJOU	6
2.1 PRÉAMBULE	7
2.2 OBJET N°1 : TRANSFORMATION DE LA ZONE 1AUC EN SOUS-SECTEUR UCy AUTORISANT L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS PRODUCTIVES ET D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF	7
2.2 OBJET N°2 : RECLASSEMENT DES SECTEURS CLASSÉS 1AU ET VIABILISÉS VERS UN ZONAGE U	14
2.3 OBJET N°3 : RECLASSEMENT DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS DE LA ZONE UB VERS UN ZONAGE PLUS ADAPTÉ.....	17
2.4 OBJET N°4 : RECTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DU SOUS-SECTEUR UBc CORRESPONDANT AU PROJET DE PÔLE SANTÉ	19
CHAPITRE 3.	21
EVALUATION DES INCIDENCES DE LA.....	21
MODIFICATION DU PLU.....	21
3.1 PRÉAMBULE	22
3.2 SYNTHÈSE DES INCIDENCES	22

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Ce chapitre présente les objectifs de la modification n°3 du PLU et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Chemillé-en-Anjou

Hôtel de ville, 5 rue de l'Arzillé - BP 39 -

Chemillé 49120 Chemillé-en-Anjou

Tél. : 02 41 30 42 42

1.2 Objectifs de la modification du PLU

Le PLU de la commune de Chemillé-en-Anjou a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2020.

Depuis, il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 26 novembre 2020
- Modification de droit commun n°1 du PLU approuvé le 29 février 2024
- Modification de droit commun n°2 du PLU approuvé le 30 octobre 2025
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvé le 2 juillet 2026

La commune de Chemillé-en-Anjou souhaite aujourd'hui modifier le règlement afin :

- d'autoriser les sous-destinations "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "industrie" et "autres équipements recevant du public" dans la zone d'extension commerciale des 3 Routes (zone 1AUc) ;
- de reclasser les zones 1AU ayant fait l'objet d'une viabilisation dans les zones U correspondantes ;
- de reclasser deux bâtiments d'activités de la zone UB vers des zones plus adaptées à leur développement ;
- de rectifier le périmètre du sous-secteur UBc correspondant au projet de pôle santé ;

La commune a donc décidé de procéder à la modification n°3 du PLU par arrêté en date du 15 octobre 2026

1.3 Le choix de la procédure et ses principales étapes

Cette évolution ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé. De plus, le projet communal porte sur des évolutions qui peuvent être effectuées par le biais d'une procédure de modification, conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification se décompose selon les étapes suivantes :

1. Arrêté de lancement pris par le maire
2. Elaboration du dossier de modification
3. Transmission aux Personnes Publiques Associées et pour examen au cas par cas auprès de la MRAE
4. Délibération de mise à disposition
5. Mise à disposition du public du dossier durant 1 mois
6. Délibération d'approbation du dossier de modification

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE CHEMILLE-EN-ANJOU

2.1 Préambule

Les pièces modifiées par la présente modification du PLU sont :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

2.2 Objet n°1 : transformation de la zone 1AUc en sous-secteur UCy autorisant l'implantation d'activités productives et d'équipements d'intérêt collectif

■ Contexte

La zone des Trois Routes constitue l'un des principaux pôles économiques et commerciaux de Chemillé-en-Anjou. Elle est organisée autour d'un pôle Est et d'un pôle Ouest, de part et d'autre de la RD961, et bénéficie d'une situation stratégique à proximité immédiate de l'A87, de la RD961 et de la voie ferrée. L'Anjou Actiparc des 3 Routes, approuvé en 2005, s'étend sur près de 174 hectares. Le secteur accueille aujourd'hui une diversité d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de services, qui contribue à son rôle structurant à l'échelle de Chemillé-en-Anjou et de son bassin de vie.

Le développement de la zone, à la fois endogène et exogène, s'est poursuivi au cours des dernières années, notamment avec la viabilisation et l'aménagement de nouveaux secteurs. Le secteur des Trois Routes Ouest 2, dont la création d'une ZAC a été engagée par Mauges Communauté à partir de 2020, représente environ 15,6 hectares bruts et s'inscrit dans la continuité du parc économique existant. Cette dynamique accompagne également le transfert progressif d'activités depuis la zone du Bompas, désormais enclavée dans le tissu urbain et saturée en termes de potentiel de développement, vers les Trois Routes. Le secteur apparaît ainsi comme un site privilégié pour l'accueil et le développement d'activités économiques bénéficiant de sa desserte par les grands axes.

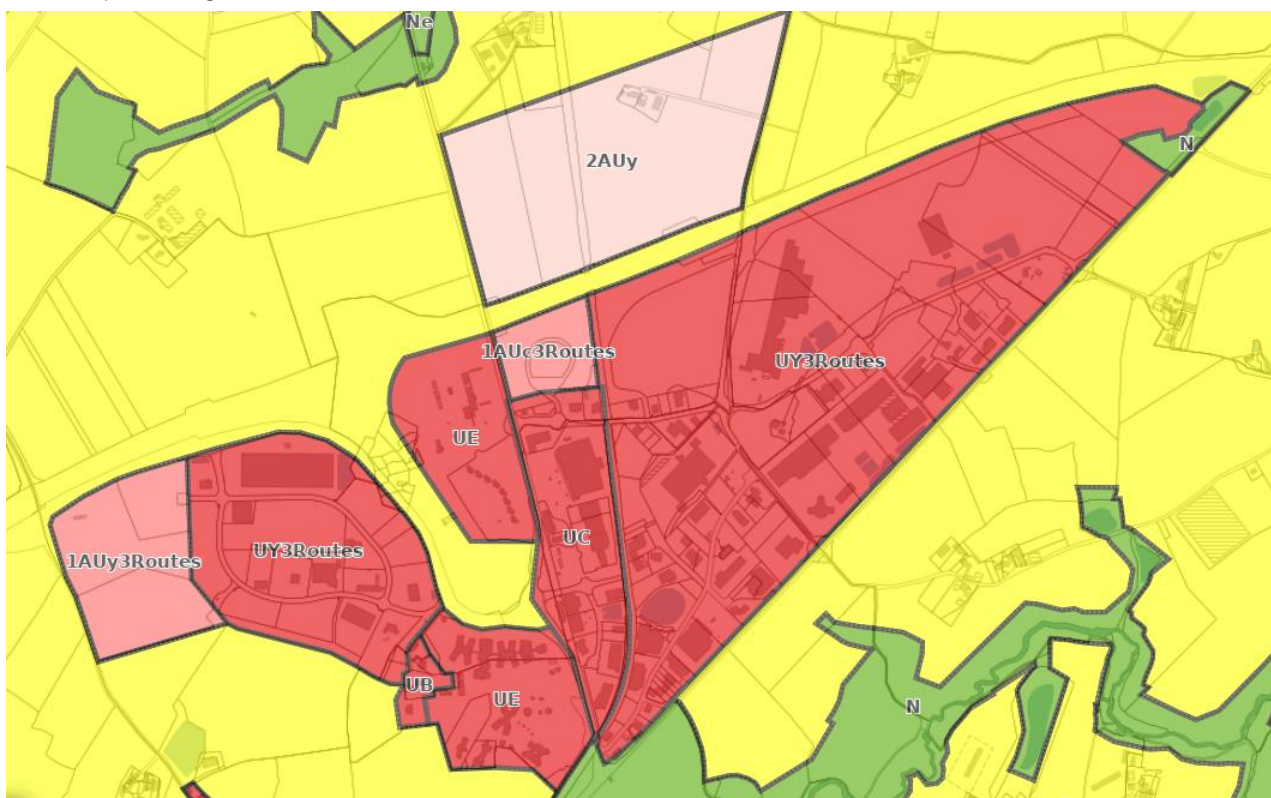


Figure 1. Extrait du zonage PLU de la Zone industrielle et commerciale des 3 Routes à Chemillé

Cette zone des 3 Routes se caractérise par un développement rapide, comme en témoigne la vente de plus de 23 hectares de foncier depuis 2020. La collectivité rencontre ainsi des difficultés à répondre à l'ensemble des besoins en la matière. La carte du foncier disponible au sein de la zone (parcelles figurant en bleu foncé) révèle par ailleurs le caractère désormais résiduel de cette disponibilité foncière :

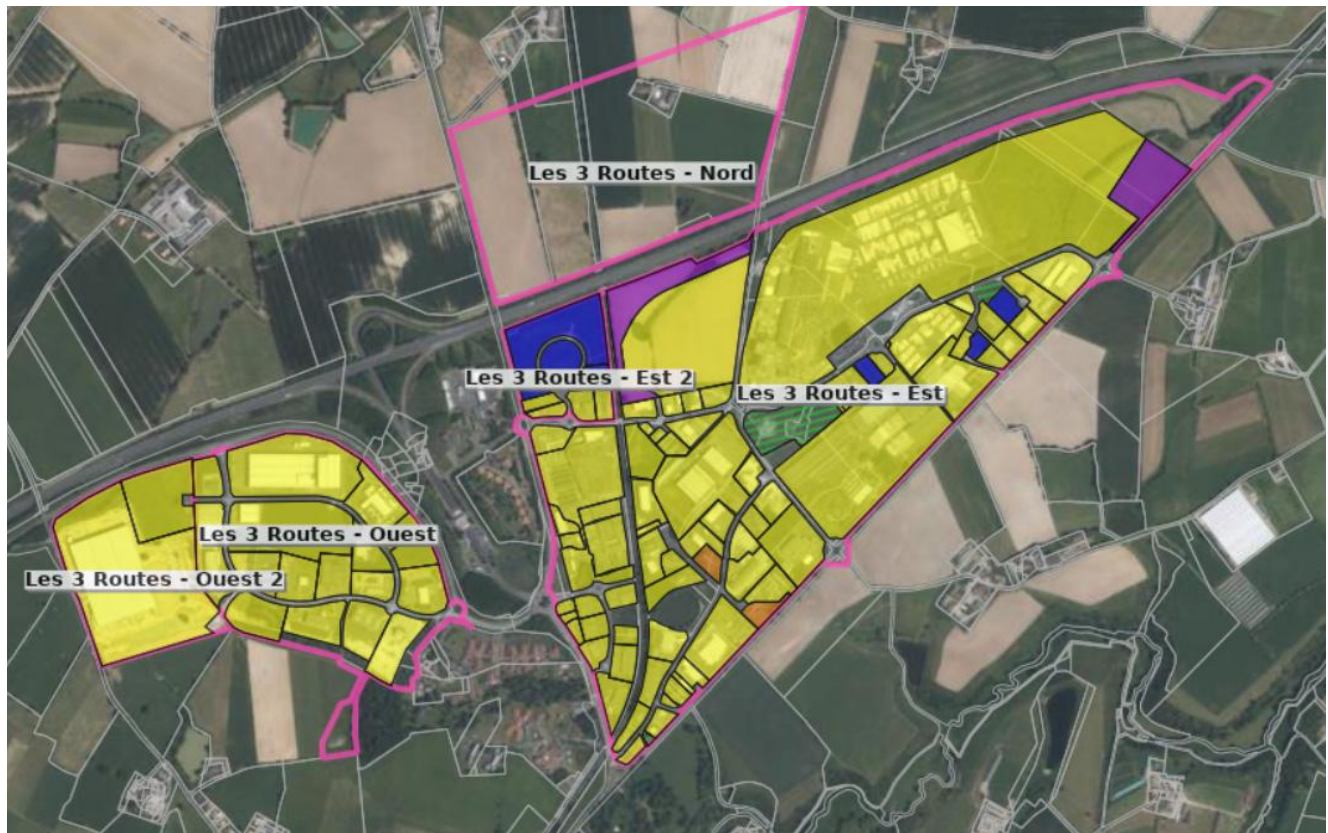


Figure 2. Carte du foncier de la zone des 3 Routes à Chemillé (en jaune : foncier déjà cédé)

La partie commerciale des Trois Routes (zone UC du PLU) constitue un pôle commercial structurant, organisé notamment autour de l'hypermarché E.Leclerc et d'une offre diversifiée d'enseignes et de services. Elle comprend notamment des activités relevant de l'équipement de la maison, de l'habillement, de la beauté, de l'optique, de la culture, de la restauration et des services. Cette offre répond à une part importante des besoins des habitants et participe à l'attractivité commerciale de Chemillé-en-Anjou, tout en devant conserver une complémentarité avec les commerces des centralités.

Le secteur commercial concerné par la présente réflexion est identifié au PLU dans la zone UC. Dans le cadre du PLU approuvé en 2020, le secteur d'extension correspondant a été traduit par un zonage 1Auc à vocation commerciale. Le règlement de la zone 1Auc a ainsi été conçu à l'origine dans une logique principalement commerciale et est identique aux dispositions de la zone UC du PLU.

L'évolution de la vocation du secteur 1Auc s'inscrit dans une histoire de planification et de discussions engagée dès 2013. Le projet a progressivement évolué au gré des documents d'urbanisme, des besoins exprimés par les acteurs économiques, des études commerciales et des échanges conduits dans le cadre de la révision du SCoT.

Date / période	Évolution du dossier
2013	Le SCoT des Mauges de première génération institue une zone d'aménagement commercial (ZACom) au sein de la zone des Trois Routes, confirmant la vocation commerciale du secteur.
16 septembre 2019	Un permis d'aménager est délivré pour la création de 25 lots au maximum, avec une surface de plancher constructible de 35 000 m ² sur une emprise d'environ 5,9 hectares.
30 janvier 2020	Le PLU de Chemillé-en-Anjou, approuvé en 2020, reprend cette orientation en inscrivant le secteur d'extension en 1AUc3Routes à vocation commerciale.
Début des années 2020	Le secteur fait l'objet d'une viabilisation, notamment en lien avec des demandes d'installation formulées par des opérateurs à proximité de l'échangeur de l'A87.
Fin janvier 2025	L'étude de chalandise réalisée par la CCI à la demande de la commune et de Mauges Communauté conclut à une faible potentialité commerciale et hôtelière du secteur et recommande, pour la partie qui ne serait pas retenue dans le SIP, une orientation davantage productive : industrie, artisanat et services aux entreprises.
Février 2026	Du fait du nouveau cadre réglementaire issu de la Loi Climat et Résilience et traduit dans le SCOT approuvé, le périmètre d'extension commerciale susceptible d'être intégré au SIP a été fortement resserré à moins d'un quart du quadrilatère initial de 4,5 hectares.

Cette chronologie montre que la vocation commerciale du secteur d'extension, initialement affirmée et reprise dans les documents locaux, a progressivement été réduite dans le cadre de la révision du SCoT.

Cartes des Secteurs d'implantation Périphériques identifiés dans le DAACL



Figure 3. Carte du SIP des 3 Routes

Figure 4. Zone d'extension (1AUc) en question



Dans le SCoT, la zone des Trois Routes s'inscrit dans la stratégie des ZAE structurantes de Mauges Communauté. Ces zones ont vocation à accueillir prioritairement des activités industrielles, logistiques et économiques, tandis que les activités commerciales sont encadrées dans les Secteurs d'Implantation Périphérique définis par le DAACL. Le DAACL vise ainsi à concentrer et maîtriser l'offre commerciale périphérique, en recherchant sa complémentarité avec les centralités et en limitant la consommation foncière.

Cette nouvelle répartition des fonctions entre les activités commerciales et productives rend nécessaire une évolution du règlement de la zone 1AUc. En effet, le maintien d'un règlement conçu exclusivement ou principalement pour une extension commerciale ne correspond plus à la délimitation finalement retenue du SIP ni à la vocation économique que les orientations du SCoT attribuent aux espaces qui en sont exclus.

La modification n°3 du PLU propose en conséquence d'ouvrir, au sein de la zone 1AUc, les mêmes types d'activités que ceux admis dans le reste de la zone UY3 des Trois Routes, tout en conservant les destinations initialement autorisées en zone 1AUc. Sont ainsi notamment ajoutées les sous-destinations « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » et « *industrie* ». Cette évolution permet de ne pas figer le secteur dans une vocation exclusivement commerciale alors même que le SCoT a conduit à resserrer le périmètre du SIP et à conforter la vocation productive de la ZAE structurante.

Une société déjà installée au sein de la zone industrielle des 3 Routes, ayant une activité de formation professionnelle, ambitionne de délocaliser son site dans ce secteur 1AUc afin de disposer d'un emplacement mieux adapté à son développement et avec une meilleure visibilité. Cette entreprise, exclusivement dédiée à la formation, est assimilée au regard des sous-destinations du code de l'urbanisme à « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ».

Il est également proposé de supprimer la condition d'implantation attachée à la sous-destination « *autres équipements recevant du public* », selon laquelle toute activité de ce type peut être autorisée sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone, condition illustrée par l'exemple des crèches et des maisons d'assistantes maternelles.

Or, ces activités sont rattachées par la réglementation nationale à la sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* », que la commune envisage d'autoriser par la présente modification. Cette évolution s'inscrit également dans le cadre d'une réflexion relative à un éventuel projet de chambre funéraire, qui peine à trouver un lieu d'implantation en centre-ville.

Enfin, ce premier objet ne se limite pas à modifier la liste des destinations autorisées en zone 1AUc : il en change également la dénomination, par la création d'un nouveau sous-secteur UCy, et ce pour deux raisons.

La première tient au second objet de la présente procédure, qui vise à reclasser en zone U les zones 1AU viabilisées. Il s'agit d'échapper au blocage des autorisations d'urbanisme, imposé par la loi Climat et Résilience, qui interviendra dès février 2028 dans les zones à urbaniser (zones AU), dans l'hypothèse où la révision du PLU « climatisé » n'aurait pas encore été approuvée à cette date. Ce reclassement est d'autant plus justifié que le secteur 1AUc est intégralement viabilisé.

La seconde raison de créer un sous-secteur UCy plutôt que de procéder à un reclassement en zone UC tient au fait qu'un tel reclassement aurait pour effet d'étendre à l'ensemble des autres zones UC du territoire la possibilité d'accueillir toutes les activités relevant des sous-destinations que la commune entend autoriser dans ce seul secteur UCy. Le sous-secteur UCy autorise ainsi les mêmes activités que la zone UC, auxquelles s'ajoutent les trois sous-destinations visées par la présente modification.

La zone des Trois Routes constitue aujourd'hui un pôle économique majeur de Chemillé-en-Anjou, associant une fonction commerciale structurante à une vocation économique et productive. Si la vocation commerciale du secteur d'extension 1AUc avait été affirmée dès le SCoT de 2013 et confirmée par le PLU de 2020, les travaux menés dans le cadre de la révision du SCoT ont conduit à réexaminer cette orientation. L'étude de chalandise de la CCI et les échanges avec les services de l'État ont abouti en 2026 à un resserrement significatif du SIP, la majeure partie du secteur d'extension n'étant finalement pas intégrée au périmètre commercial. Dans ce nouveau contexte, l'évolution du règlement de la zone 1AUc vise à permettre l'accueil d'activités productives en complément des destinations déjà autorisées. Cette évolution assure ainsi une meilleure cohérence entre le PLU de Chemillé-en-Anjou, les orientations du SCoT et du DAACL, la délimitation finale du SIP et la vocation économique structurante des Trois Routes.

■ Modifications des règlements écrit et graphique

UC1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UC (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- ~~Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.~~
- Salle d'art et de spectacles.
- ~~Industrie.~~
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites, hors secteur UCm :

- Les habitations.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

Sont également interdites, hors secteur UCy :

- Industrie.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

UC2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UC (secteur UCm et UCa compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de correspondre à une activité de loisirs (ex. : salles de sport privées ...).
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « autres équipements recevant du public », sous réserve, ~~hors secteur UCy~~, d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Figure 5. Extrait des modifications apportées (en rouge) aux sous-destinations autorisées en zone UCy

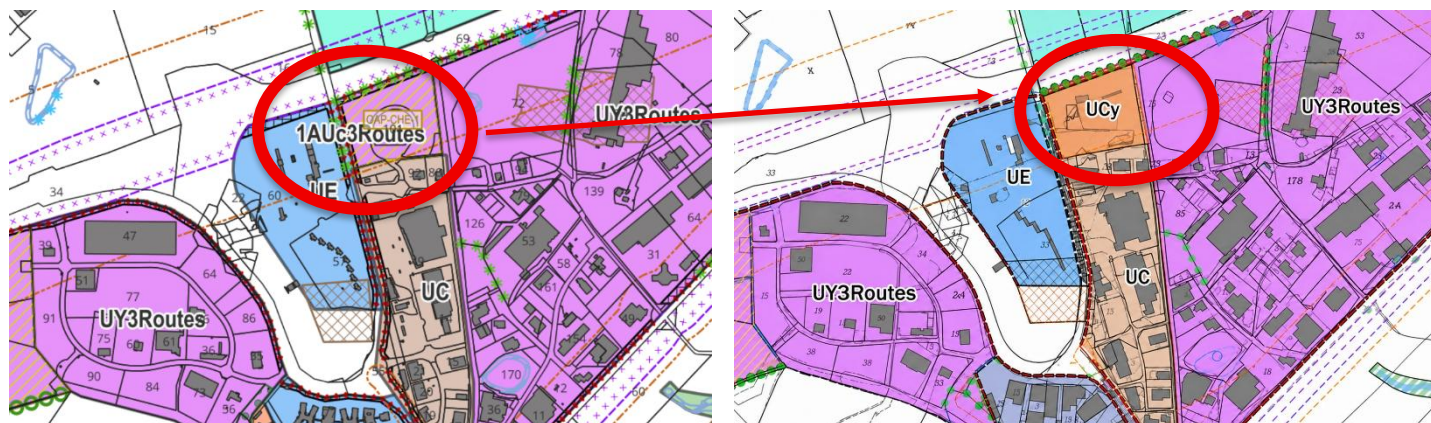


Figure 6. Zonage avant/après modification de 1AUc3Routes vers UCy

■ Compatibilité avec le PADD

L'ajout de ces destinations parmi celles autorisées en zone UCy n'est pas de nature à engendrer d'incompatibilité avec les orientations du PADD. En effet, la modification projetée s'inscrit dans la lignée du PADD affirmant le rôle prépondérant de la zone des Trois Routes dans le développement économique du territoire et prévoit explicitement des terrains dédiés aux implantations industrielles/logistiques sur ce secteur. L'ouverture à la sous-destination Industrie s'inscrit donc dans la continuité de cette ambition, sans la remettre en cause.

Le PADD demande de « *prévoir suffisamment de foncier à vocation économique [...] tout en mettant en priorité l'optimisation du foncier déjà aménagé* » et de calibrer au plus juste les besoins des porteurs de projets. Élargir les destinations possibles sur ce secteur répond à cet objectif de l'Axe 2, sans consommation d'espace supplémentaire ni extension du périmètre déjà défini.

Le PADD prévoit, dans son Axe 1.B, de préserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements répondant à l'évolution des besoins de la population, sans réserver cette logique aux seuls centre-ville et centres-bourgs. L'ouverture aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et autres équipements recevant du public s'inscrit également dans cette orientation.

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

Cette simple modification de règlement n'a qu'une incidence faible sur l'environnement de la commune et va permettre le développement économique local.

2.2 Objet n°2 : Reclassement des secteurs classés 1AU et viabilisés vers un zonage U

Le PLU de Chemillé-en-Anjou, approuvé le 30 janvier 2020, a identifié sur son règlement graphique plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat ou économique (zones 1AU). Pour rappel, le Code de l'Urbanisme définit :

- les zones urbaines (« zones U ») regroupent les secteurs déjà urbanisés ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- les zones à urbaniser (« zones AU ») regroupent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec des conditions d'ouverture qui dépendent de la capacité des voies et réseaux situés à leur périphérie immédiate

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs de ces secteurs 1AU ont connu une évolution significative de leur niveau d'aménagement et de leur situation opérationnelle. Sur certains d'entre eux :

- L'opération est achevée ou en cours de finalisation ;
- La viabilisation est achevée ;

Dans ce contexte, la Commune souhaite faire évoluer le règlement graphique afin d'intégrer dans le zonage U les secteurs 1AU dont le caractère urbanisé ou en voie d'achèvement le justifie. Cette évolution s'inscrit notamment dans le cadre de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Cet article prévoit que le plan local d'urbanisme doit entrer en vigueur dans un délai de six ans et six mois à compter de la promulgation de la loi lorsqu'il est modifié ou révisé dans le cadre prévu par le texte. À défaut d'entrée en vigueur du document dans ce délai, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone à urbaniser jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU ainsi modifié ou révisé. Ce délai conduit à une échéance située en février 2028.

La Commune de Chemillé-en-Anjou a engagé une procédure de révision générale de son PLU, prescrite par délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2024. Cette révision a notamment pour objectif d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes ainsi que les orientations du SCoT révisé des Mauges. Compte tenu de l'état d'avancement de cette procédure et de la durée nécessaire à la conduite d'une révision générale du PLU jusqu'à son approbation et son entrée en vigueur, il n'est pas possible de garantir, à ce stade, que celle-ci sera achevée et opposable avant l'échéance de février 2028.

Dans ce contexte, le maintien en zone 1AU de secteurs dont l'urbanisation est déjà engagée, achevée ou en voie de finalisation pourrait conduire, à terme, à une difficulté dans la délivrance des autorisations d'urbanisme en application des dispositions précitées. Le reclassement de ces secteurs dans le zonage U permet ainsi de prendre en compte leur niveau réel d'urbanisation et de sécuriser la poursuite des opérations engagées.

L'évolution envisagée consiste à mettre à jour le règlement graphique en modifiant le zonage des secteurs 1AU en zonage U, dès lors qu'ils répondent aux critères définis précédemment et que leur niveau d'aménagement ou leur situation opérationnelle justifie leur intégration à l'enveloppe urbaine.

Sur cette base, les évolutions seront les suivantes :

- Passage des secteurs 1AU à vocation résidentielle vers le secteur U correspondant à la morphologie et aux caractéristiques du bourg ou du secteur concerné ;
- Passage des secteurs 1AU à vocation économique vers le secteur U à vocation économique correspondant ;
- Le cas échéant, adaptation du périmètre du reclassement aux seules emprises effectivement concernées par les opérations réalisées, engagées ou desservies par les réseaux.

Les tableaux ci-dessous présentent précisément les évolutions envisagées. Le premier tableau correspond aux secteurs à vocation résidentielle, le second aux secteurs à vocation économique.

Secteurs 1AU à vocation résidentielle :

Commune déléguée	Nom du secteur (OAP)	Etat d'avancement
SAINTE-CHRISTINE	L'Illereau 2 (tranche 1)	Viabilisation et urbanisation achevées
CHEMILLE	Val d'Hyrôme	Viabilisation et urbanisation achevées
LA JUMELLIERE	La Papinerie	Viabilisation achevée
LA CHAPELLE ROUSSELIN	La Hubaudière (tranche 1)	Viabilisation achevée et constructions en cours
MELAY	Le Cormier	Viabilisation achevée et constructions en cours
SAINT-GEORGES-DES-GARDES	Le Puy de la Garde (tranche 1)	Viabilisation achevée et constructions en cours
MELAY	Le Pavillon (tranche 1)	Viabilisation achevée
SAINT-LEZIN	L'Ebaupin (tranche 1)	Viabilisation et urbanisation achevées
CHEMILLE	Pôle Gare	Viabilisation achevée

Secteurs 1AU à vocation économique :

Commune déléguée	Nom du secteur (OAP)	Etat d'avancement
CHEMILLE	ZA 3 Routes Ouest 2	Viabilisation et urbanisation achevées
CHEMILLE	Extension espace mixte d'activités Les 3 Routes	Viabilisation achevée
LA SALLE DE VIHIERES	Extension Garage AD	Attente dépôt PC

■ **Compatibilité avec le PADD**

Le reclassement de ces zones 1AU en zones U n'est pas de nature à engendrer d'incompatibilité avec les orientations du PADD. Ce reclassement traduit ainsi leur évolution effective vers des espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation et permet d'adapter le zonage réglementaire à leur situation opérationnelle, sans remettre en cause les objectifs de développement résidentiel et économique définis par le PADD.

Enfin, ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du PADD relatives à la préservation des espaces agricoles et naturels, à la maîtrise de la consommation foncière et à la qualité des aménagements. Elles constituent une adaptation du règlement graphique à l'état d'avancement de l'urbanisation, sans évolution des orientations générales du projet de territoire.

■ **Incidence de la modification sur l'environnement de la commune**

L'évolution envisagée ne présente aucune incidence sur l'environnement de la commune.

2.3 Objet n°3 : Reclassement de bâtiments d'activités de la zone UB vers un zonage plus adapté

Les collectivités de Chemillé-en-Anjou et de Mauges Communauté disposent chacune d'un bâtiment d'activités dont la mutation est envisagée à brève échéance.

Celui de Chemillé-en-Anjou correspond à l'ancien Centre technique municipal (CTM), situé au 14, rue de la Résidence d'Anjou, sur la commune déléguée de La Salle-de-Vihiers, dont la cession a été initiée dans le cadre du Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE) communal.

Celui de Mauges Communauté se trouve au 13, rue de Bellevue, sur la commune déléguée de Saint-Lézin ; d'une surface supérieure à 1 200 m², il a été occupé en dernier lieu par la SARL Décolletage des Mauges.



Figure 7. A gauche le bâtiment de CEA à la Salle de Vihiers



A droite celui de Mauges Communauté à Saint-Lézin

Ces deux bâtiments sont classés en zone UBb du plan local d'urbanisme (PLU), c'est-à-dire dans un secteur à vocation résidentielle. Un tel classement fait obstacle à l'implantation comme au développement d'activités économiques sur les sites concernés. À ce jour, la commune de Chemillé-en-Anjou dispose de pistes en vue de céder l'ancien CTM à des artisans locaux, tandis que Mauges Communauté engage une réflexion destinée à aboutir soit à une cession, soit à l'installation d'une nouvelle activité économique.

La concrétisation de ces projets nécessite une adaptation du zonage en vigueur afin de tenir compte de la nature des activités envisagées et de leur degré d'avancement.

S'agissant du bâtiment de Mauges Communauté, situé à Saint-Lézin, le classement en zone UM, déjà retenu pour le tiers-lieu coopératif du Cercle Pointu à Chemillé, apparaît particulièrement adapté. Cette zone permet en effet d'accueillir potentiellement une diversité importante d'activités, offrant ainsi la souplesse nécessaire à la mise en œuvre du projet porté par les élus de Mauges Communauté, dont les contours restent à ce jour à préciser.

En revanche, la destination du bâtiment situé à Chemillé-en-Anjou est d'ores et déjà identifiée, les futurs acquéreurs étant connus. Il s'agit d'un artisan peintre et d'un menuisier. Ces activités relevant de la sous-destination « industrie », il est proposé de reclasser la parcelle concernée en zone UY, seule zone au sein de laquelle cette sous-destination est autorisée.

■ Modification du règlement graphique

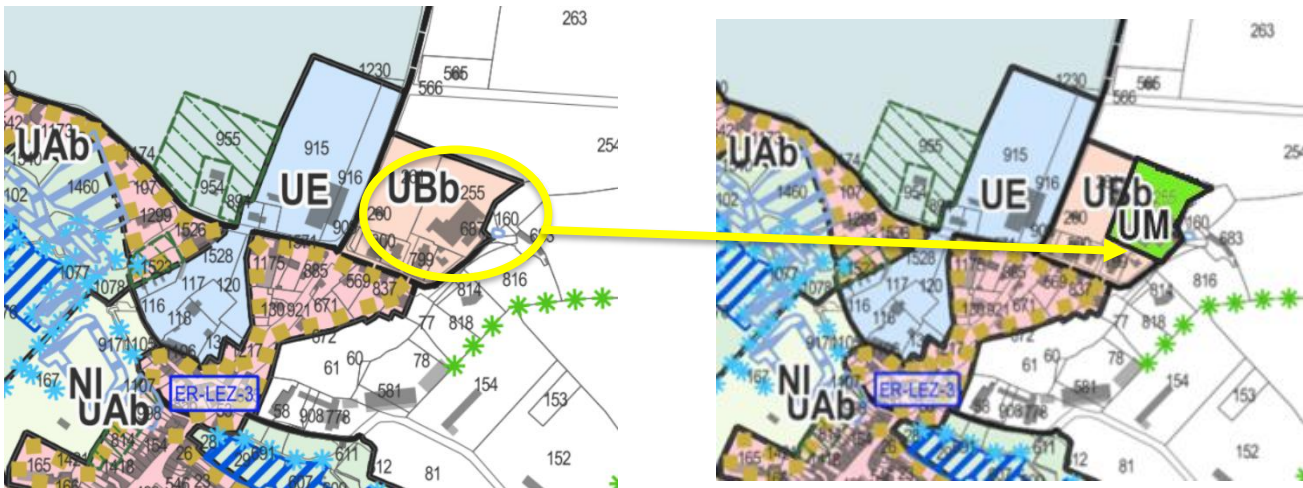


Figure 8. Zonage avant/après modification de UBb vers UM pour le bâtiment à Saint-Lézin

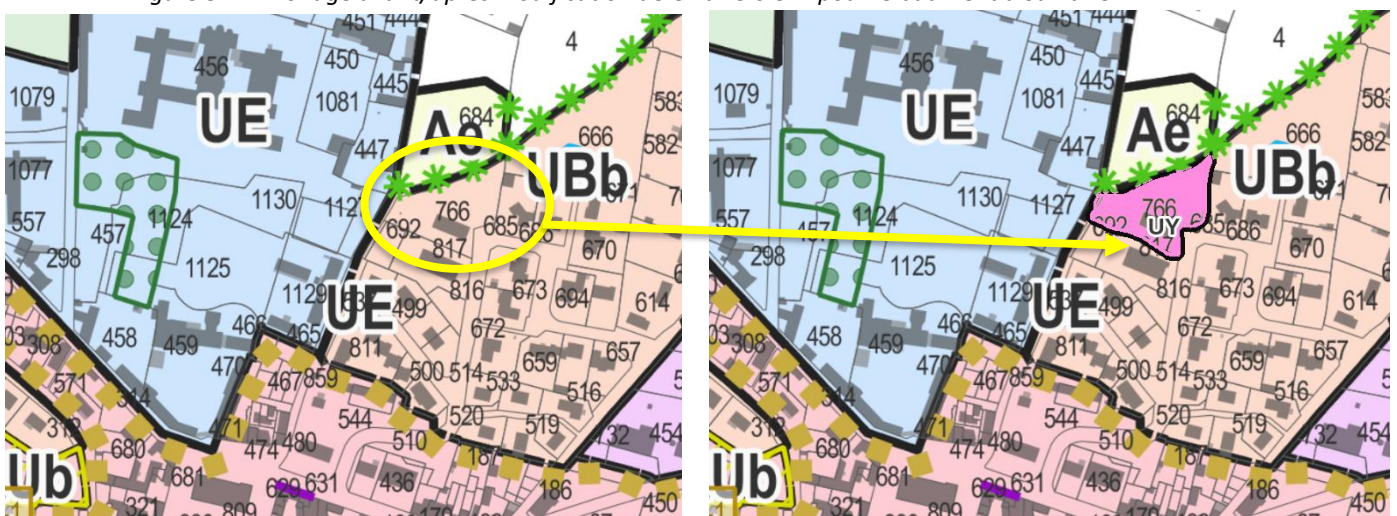


Figure 9. Zonage avant/après modification de UBb vers UY pour le bâtiment à La Salle de Vihiers

■ Compatibilité avec le PADD

Le reclassement de ces deux bâtiments d'activités ne paraît pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Il ne conduit en effet ni à une extension de l'urbanisation, ni à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels, puisqu'il concerne des bâtiments existants au sein du tissu urbanisé. Il s'inscrit ainsi dans l'objectif du PADD de maintenir une mixité fonctionnelle à l'échelle des communes.

Le reclassement est également cohérent avec l'objectif du PADD de conforter le maillage économique du territoire et de maintenir des possibilités d'évolution pour les activités déjà implantées. Il est d'autant plus compatible que le PADD prévoit explicitement de permettre l'évolution d'entreprises implantées au sein ou en frange des espaces urbains, en tenant compte de la proximité des habitations.

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

L'évolution envisagée présente une incidence faible sur l'environnement de la commune et favorise le développement économique.

2.4 Objet n°4 : Rectification du périmètre du sous-secteur UBc correspondant au projet de pôle santé

Dans le cadre des dernières procédures de modification de droit commun du Plan local d'urbanisme (PLU), un sous-secteur UBc a été créé le long de l'avenue du Général-de-Gaulle, sur la commune déléguée de Chemillé, en vis-à-vis de l'hôpital. Ce zonage spécifique a été instauré afin de permettre la réalisation d'un projet de pôle de santé porté conjointement par la collectivité et le bailleur social Podeliha.

L'opération envisagée sur cet ensemble parcellaire prévoit, outre la création du pôle de santé, la réalisation de 20 logements sociaux. Le projet de pôle de santé s'inscrit dans une démarche de concertation menée avec l'hôpital et vise à développer une offre de soins de proximité structurée autour de plusieurs composantes : un espace de soins à la journée, le regroupement des services de santé présents à Chemillé, un centre médico-psychologique ainsi qu'un site dédié à la télémédecine.

La création du sous-secteur UBc répond ainsi à un double objectif : permettre la mise en œuvre du projet en autorisant les destinations nécessaires à sa réalisation, tout en adaptant les règles d'urbanisme applicables au secteur. À ce titre, ce zonage prévoit un assouplissement des dispositions initialement applicables en zone UB, notamment en matière de hauteur des constructions et de densité, afin de rendre possible la concrétisation de cette opération.

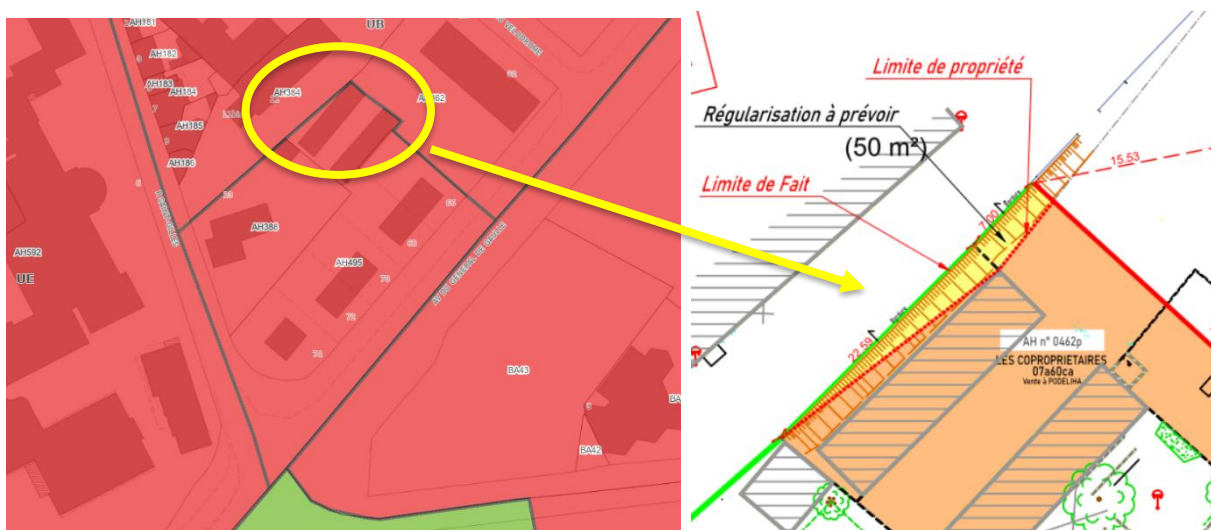


Figure 10. Rectification du zonage UBc à prévoir (50 m² à intégrer)

Depuis lors, un géomètre est intervenu afin de procéder au bornage de l'opération. À cette occasion, la nécessité d'une régularisation cadastrale a été mise en évidence, consistant en la réintégration d'une superficie de 50 m² dans le périmètre du projet. Il convient désormais d'adapter le périmètre du sous-secteur UBc afin que ses limites coïncident avec les nouvelles limites de propriété de l'opération, en cohérence avec le projet de pôle de santé. En conséquence, une modification du document graphique du PLU, présentée à la figure n° 10, doit être effectuée afin de tenir compte de cette évolution.

■ **Compatibilité avec le PADD**

S'agissant d'une simple rectification de zonage, cette modification est compatible avec le PADD.

■ **Incidence de la modification sur l'environnement de la commune**

L'évolution envisagée ne présente aucune incidence sur l'environnement de la commune.

CHAPITRE 3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

3.1 Préambule

Les dispositions prévues par le PLU approuvé en 2020 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.**

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

3.2 Synthèse des incidences

Pièce du PLU	Evolution	Incidences sur l'environnement
Règlement écrit et graphique	Modification des destinations dans la zone 1AUc et passage en zone UCy	Faible
Règlement graphique	Reclassement des secteurs classés 1AU et viabilisés vers un zonage U	Nulle
Règlement graphique	Reclassement de bâtiments d'activités de la zone UB vers un zonage plus adapté	Faible
Règlement graphique	Rectification du périmètre du sous-secteur UBc correspondant au projet de pôle santé	Nulle