
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune déléguée de Maumusson

Notice de présentation

PLU approuvé en Conseil Municipal : 15/01/2019

Modification n°1 approuvée en Conseil Municipal : 22/02/2022

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté : 21/07/2022

Modalités de mise à disposition du public fixées en Conseil Municipal : 20/09/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal : 13/12/2022



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 3 |
| 1. La procédure de modification simplifiée | 3 |
| 2. Les modalités de mise en œuvre de la modification simplifiée | 3 |
| 3. L'objet de la modification simplifiée | 3 |
| 4. Le contenu du dossier relatif à la modification | 4 |
| 5. Contexte règlementaire du PLU de la commune déléguée de Maumusson | 4 |
| Chapitre 1 : Eléments de contexte | 5 |
| 1. Le contexte général | 5 |
| 2. Un projet d'aménagement et de développement durables décliné en 5 grandes orientations | 6 |
| 3. Une volonté de renforcer la centralité du village et de conforter le hameau de la Coire | 6 |
| 4. Zoom sur le secteur rue de la Pastorale | 7 |
| Chapitre 2 : Changements apportés au PLU | 9 |
| 1. Modification du règlement graphique | 9 |
| 2. Modification du dossier d'OAP | 11 |
| Chapitre 3 : Respect des critères au regard du champ de la procédure de modification | 17 |
| 1. Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD | 17 |
| 2. Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole | 17 |
| 3. Graves risques de nuisance | 17 |
| 4. Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création | 17 |
| 5. Créer une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC : | 17 |
| Chapitre 4 : Incidences sur l'environnement | 18 |



Préambule

1. La procédure de modification simplifiée

La procédure de **modification simplifiée** est définie par les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

2. Les modalités de mise en œuvre de la modification simplifiée

Les modalités de la procédure de la modification simplifiée sont définies aux articles L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

3. L'objet de la modification simplifiée

Le PLU de la commune déléguée de Maumusson a été approuvé le 15 janvier 2019.

Il a fait l'objet d'une première procédure de modification de droit commun approuvée le 22 février 2022. Cette modification avait pour objet, d'une part, de modifier le règlement du secteur Ae (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone agricole) car, dans sa version initiale, il ne permettait pas de répondre favorablement au développement des activités existantes. D'autre part, un nouveau secteur Ae a été délimité afin de conforter l'entreprise de travaux publics CHAUVIRE, existante depuis 1970 à Maumusson au lieu-dit La Cocaudière.

La commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit par arrêté du 21 juillet 2022 la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune déléguée de Maumusson afin de :

- Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°4 (création d'un cheminement piéton – bénéficiaire : la commune) ;
- Modifier les principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la rue de la Pastorale (principe de liaison piétonne, voie d'accès à double sens, suppression de la flèche pour l'accès à une future OAP, ...).

Une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 22 septembre 2022, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune déléguée de Maumusson à évaluation environnementale.



4. Le contenu du dossier relatif à la modification

Le présent dossier de modification simplifiée comprend :

- Les documents relatifs à la procédure (arrêté, délibérations) ;
- La notice explicative de la modification simplifiée ;
- Les pièces réglementaires du PLU modifiées par la modification simplifiée, en l'espèce le règlement graphique, et le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

5. Contexte réglementaire du PLU de la commune déléguée de Maumusson

L'aménagement du territoire de la commune déléguée de Maumusson est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Le PLU de Maumusson doit ainsi être compatible notamment avec :

- *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014,*
- *Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne,*
- *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,*
- *Le Programme Local Habitat du Pays d'Ancenis pour la période 2014-2020.*
- *La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006*

Aucun Plan de Déplacements Urbains n'est opposable sur le territoire de la commune.



Chapitre 1 : Eléments de contexte

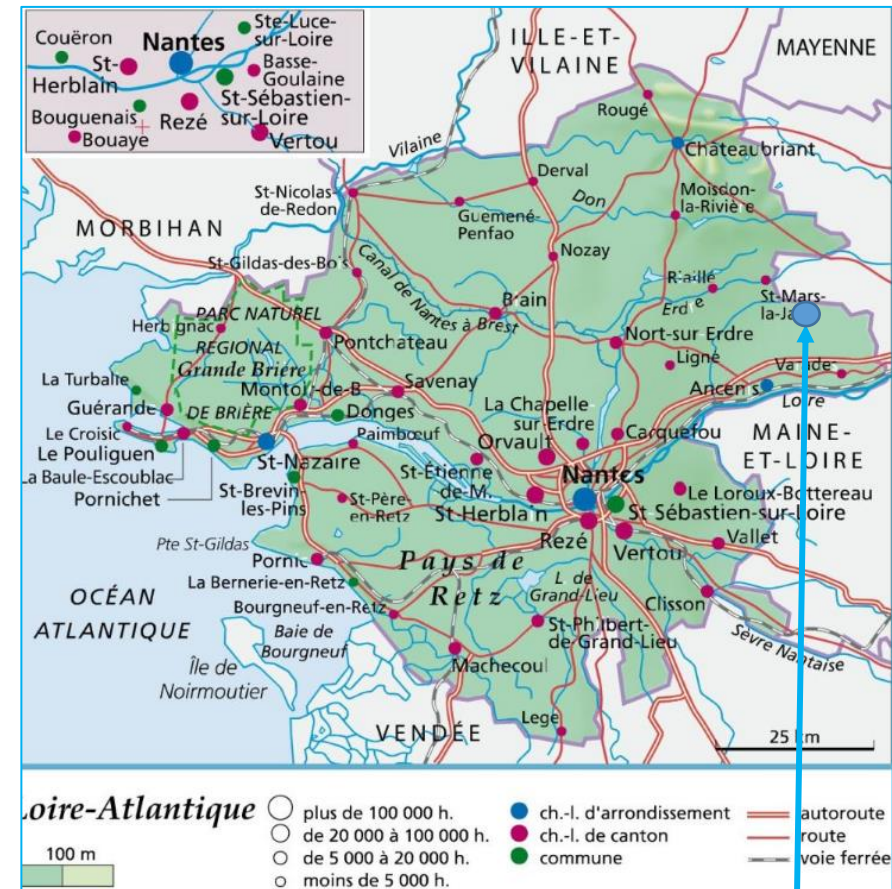
1. Le contexte général

La commune déléguée de Maumusson, village de 1 046 habitants (données INSEE 2015 – dernier recensement disponible sur l'INSEE à cette échelle) situé à l'Est du Département de Loire-Atlantique, dans la Région des Pays de la Loire, présente l'image d'un village rural, couvrant une surface de 2 461 hectares, juste à côté du petit pôle de Candé. Ce dernier constitue le centre du bassin de vie auquel appartient la commune déléguée de Maumusson. Il s'agit d'un bassin de vie rural. Par définition, un bassin de vie est le plus petit territoire au sein duquel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ces derniers sont constitués d'équipements de proximité, à usage quotidien, tels que les boulangeries, les agences bancaires ou les médecins généralistes, et d'équipements dits intermédiaires, d'usage assez fréquent, comme les supermarchés, les ambulances ou les collèges. Les bassins de vie urbains offrent des équipements plus variés, plus concentrés et plus rapidement accessibles que les bassins ruraux.

Le bassin d'emplois et de services de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille / Candé capte une grande partie des déplacements quotidiens de Maumusson.

Les pôles urbains majeurs à proximité sont Ancenis à 16 km au Sud-Ouest, Châteaubriant à 38 km au Nord-Ouest, Nantes et Angers à 51 km. Nantes est située au Sud-Ouest de Maumusson, tandis qu'Angers est à l'Est. Ces villes se trouvent toutes deux à 45min de route de Maumusson.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la commune nouvelle des Vallons-de-l'Erdre est née de la fusion de six communes de Bonnoeuvre, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz, situées dans le département de la Loire-Atlantique avec celle de Freigné qui était située dans le département de Maine-et-Loire jusque fin 2017. Le chef-lieu est la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille.



Localisation de la commune déléguée de Maumusson à l'échelle du département

Maumusson



2. Un projet d'aménagement et de développement durables décliné en 5 grandes orientations

Le projet de territoire traduit par les élus lors de la révision générale du PLU de la commune déléguée de Maumusson au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est décliné en 5 grandes orientations :

- 1. Maîtriser la consommation foncière** : l'ambition de la commune est de proposer assez de logements d'ici 2030 de manière à accroître la population d'environ 7% pour, à terme, atteindre environ 1 100 habitants. Le besoin identifié pour la commune est d'environ 52 logements à construire d'ici 2030, dont : 25 pour stabiliser la population (réponse au desserrement des ménages) et 27 pour accroître la population. Par ailleurs, afin de limiter l'étalement urbain, parmi la cinquantaine de logements à produire, environ 31 pourront être réalisés dans le tissu urbain, soit environ 60% des nouveaux logements projetés. Ces logements seront réalisés soit via la mutation des parcelles déjà artificialisées, soit via la densification des dents creuses. Les autres logements projetés seront réalisés hors tissu urbain. Ils concernent :
 - L'OAP B (*objet de la présente modification*) qui comprend 5 logements densifiables et 17 logements en extension sur le milieu agricole.
 - Le bâti isolé dans les écarts via des changements de destination de bâtiments existants.Afin de maîtriser la consommation foncière, les élus souhaitent renforcer la centralité urbaine du village, conforter le hameau de la Coire (seul hameau densifiable), freiner l'étalement urbain et encadrer la densification du tissu urbain (en réalisant des OAP sur des secteurs situés au sein du tissu urbain).
- 2. Définir une offre adaptée de logements** en proposant une typologie variée de logements, en permettant la requalification des logements insalubres, en valorisant le bâti existant rural et isolé, en permettant de nouveaux modes d'habiter et en clarifiant les accès aux logements dans le cœur d'îlot.
- 3. Conforter les activités et les services** en regroupant les activités commerciales et les équipements sur la rue de la Mairie, en aménageant un nouvel espace pour la cantine scolaire, en définissant une emprise pour un local technique communal, en offrant des locaux commerciaux de qualité, en faisant de l'étang de Maumusson un support pour les activités de loisirs, en protégeant les exploitations agricoles et leurs terres et en permettant la reconversion et la diversification de l'agriculture.
- 4. Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune** en confortant et développant le maillage de cheminements doux (en protégeant les cheminements doux existants et en étoffant le maillage en développant de nouvelles connexions piétonnes permettant un tour de bourg partiel (*dont une faisant l'objet de la présente modification*)), en sécurisant et améliorant la liaison école – complexe sportif, en confortant l'aire de covoiturage et en soutenant l'amélioration des communications numériques.

- 5. Préserver le patrimoine naturel et paysager** en assurant les continuités hydrauliques, en préservant les zones humides, en restaurant l'étang de Maumusson, en protégeant les milieux naturels d'intérêts, en prenant en compte la trame verte et bleue régionale, en valorisant et sécurisant les entrées du centre-bourg, en pérennisant le patrimoine bâti et en limitant l'érosion hydrique des sols.

3. Une volonté de renforcer la centralité du village et de conforter le hameau de la Coire

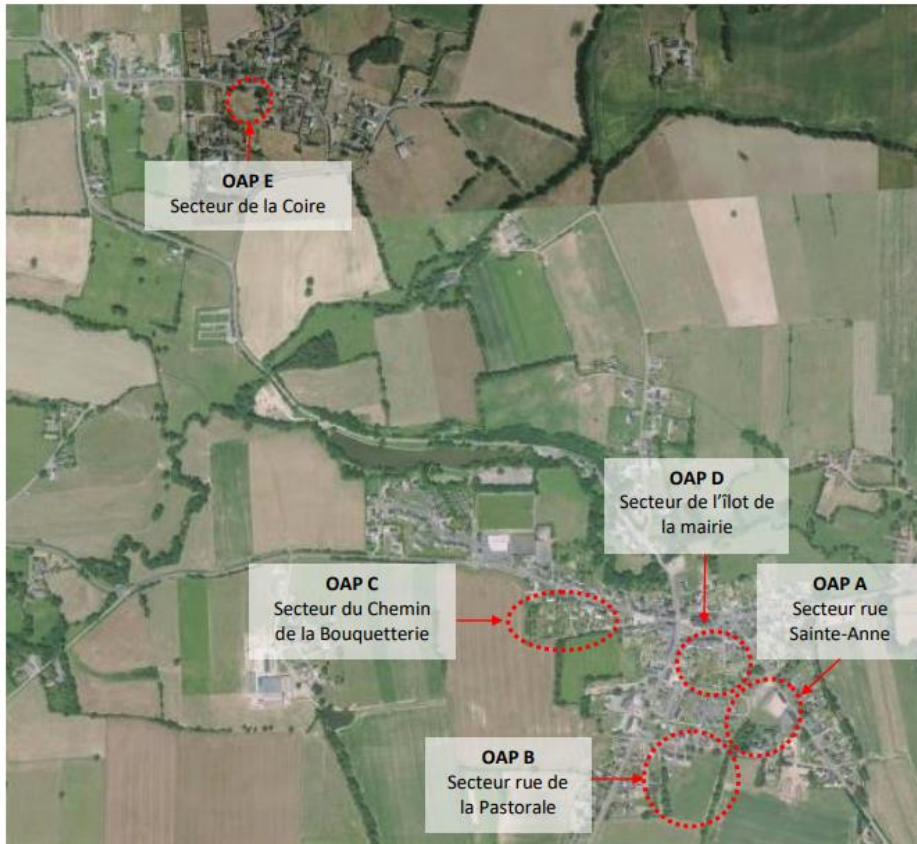
5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées lors de la révision générale du PLU de la commune déléguée de Maumusson. Les sites choisis permettant de renforcer la centralité du village et de conforter le hameau de la Coire grâce à un travail sur les typologies des logements planifiés. Il s'agit de :

- ▶ Les secteurs rue Sainte-Anne (OAP A) ;
- ▶ Le secteur rue de la Pastorale (OAP B) (*objet de la présente modification*);
- ▶ Le secteur du Chemin de la Bouquetterie (OAP C) ;
- ▶ Le secteur de l'îlot de la mairie (OAP D) ;
- ▶ Le secteur de la Coire (OAP E).

Le choix de ces cinq sites s'est appuyé sur :

- la proximité du centre urbain ;
- le lien avec le tissu urbain existant afin d'encadrer les opérations de densification ;
- la possibilité de réaliser des connexions piétonnes et cyclables ;
- l'impact le plus faible possible sur l'activité agricole ;
- la préservation des continuités hydrauliques ;
- le désenclavement d'habitation et la création d'accès pour le SDIS aux constructions principales pour l'OAP du secteur de l'îlot de la mairie.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Extrait du rapport de présentation du PLU de la commune déléguée de Maumusson

Localisation de l'OAP



Extrait du rapport de présentation du PLU de la commune déléguée de Maumusson

4. Zoom sur le secteur rue de la Pastorale

Le secteur rue de la Pastorale est localisé au Sud du bourg. Il a été identifié dans le PLU comme un secteur à ouvrir à l'urbanisation. Il s'étend en majorité sur des terres agricoles mais comprend également des fonds de jardin, permettant ainsi de réaliser une partie des logements en densification du tissu urbain existant. L'urbanisation de ce site permet de répondre au besoin de production de logements de la commune.

Ce secteur est couvert par une OAP, dont les objectifs d'aménagement poursuivis sont les suivants : (extrait du rapport de présentation du PLU de la commune déléguée de Maumusson)

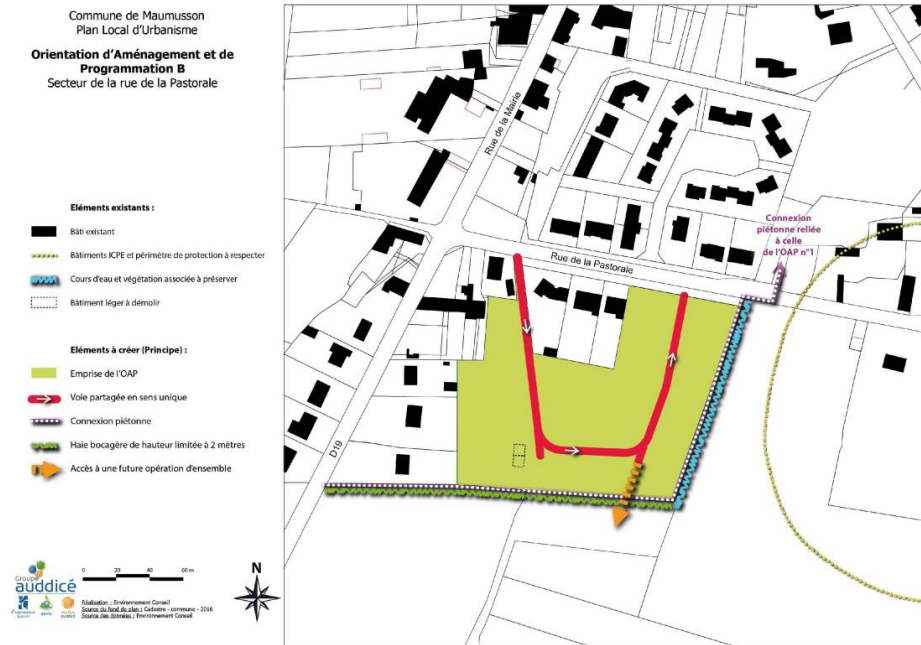
- **Formes urbaines et programmation** : le projet propose une densité de 14 logements / ha soit une densité supérieure à celle imposée par le SCoT du Pays d'Ancenis (pour rappel la densité imposée par le SCoT est de 12 logements / ha sur la commune déléguée de Maumusson).
- **Mobilité et connexions urbaines** : pour desservir les lots, une voirie en sens unique formant une boucle avec la rue Pastorale est prévue par l'OAP. La voirie en sens unique servira uniquement pour la desserte. Son caractère à sens unique limitera son emprise foncière. L'OAP prévoit également un accès pour une zone d'urbanisation qui pourrait être envisagée au-delà de l'horizon 2030 afin de ne pas contraindre le développement urbain sur le long terme et de prévoir une bonne intégration des futures opérations

d'aménagement. L'OAP propose de développer les liaisons douces afin de limiter l'utilisation de la voiture.

- **Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère** : l'OAP vise à préserver le cours d'eau qui draine un bassin versant important, selon le schéma d'assainissement pluvial, il est donc important de le préserver. Pour cela, les constructions ne peuvent pas s'implanter à moins de 10 mètres du cours d'eau. La préservation de la haie bocagère permettra de faire écran entre les habitations et l'activité agricole. La création d'une haie bocagère au sud permet, quant à elle, de qualifier l'entrée de ville.

Afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement plus cohérente, certains principes d'aménagement de ce secteur doivent être modifiés :

- **Modification du tracé de la liaison piétonne** : une liaison piétonne et cyclable (initialement seulement piétonne), matérialisée en partie par un emplacement réservé au profit de la commune, longeant le secteur sur sa partie est et sud, permet d'étoffer le maillage de cheminements doux en développant de nouvelles connexions piétonnes et cyclables offrant un tour de bourg partiel de la commune. Il apparaît plus judicieux que cette liaison traverse l'opération d'aménagement d'ensemble dans le but d'une meilleure intégration et d'optimisation foncière. L'aménageur du secteur devra intégrer à son projet la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable. La commune assurera la jonction entre l'opération d'aménagement d'ensemble et la RD19.
- **Passage d'une partie de la voirie en double sens** : afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement plus rationnel tout en optimisant l'utilisation de l'espace, la commune souhaite offrir la possibilité au futur aménageur de réaliser la voirie à double sens sur une partie de l'OAP.
- **Suppression de l'accès à une future opération d'ensemble** : aucune extension de l'urbanisation n'est prévue à court terme vers le sud du secteur (classé au PLU en zone agricole). L'objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050 conforte cette position. Il s'agit donc de supprimer la disposition relative à la création d'un accès à une future opération d'ensemble.
- **Ajout du positionnement de principe du bassin de rétention des eaux pluviales à créer**.
- **Amélioration de l'intégration paysagère de la future opération, notamment sur la frange Nord du site** : préservation des chênes pédonculés et renforcement de la trame bocagère.



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur de la commune déléguée de Maumusson



Chapitre 2 : Changements apportés au PLU

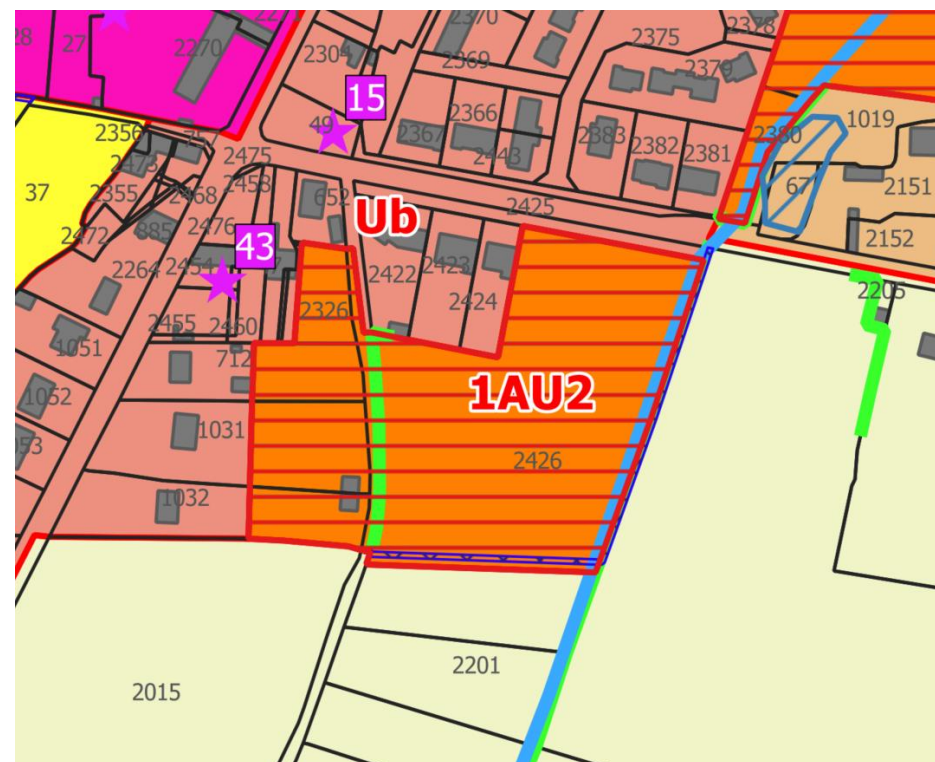
Afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement plus cohérente, la présente modification simplifiée vise à

- **Modifier le tracé de la liaison piétonne et cyclable matérialisée par l'emplacement réservé n°4**
- **Modifier les principes d'aménagement du secteur B – rue de la Pastorale : imposer un principe de liaison piétonne, passage d'une partie de la voirie en double sens, suppression de la flèche pour l'accès à une future OAP, assurer une meilleure intégration paysagère de la future opération, notamment sur la frange Nord du site, et ajout du positionnement de principe du bassin de rétention des eaux pluviales.**

1. Modification du règlement graphique

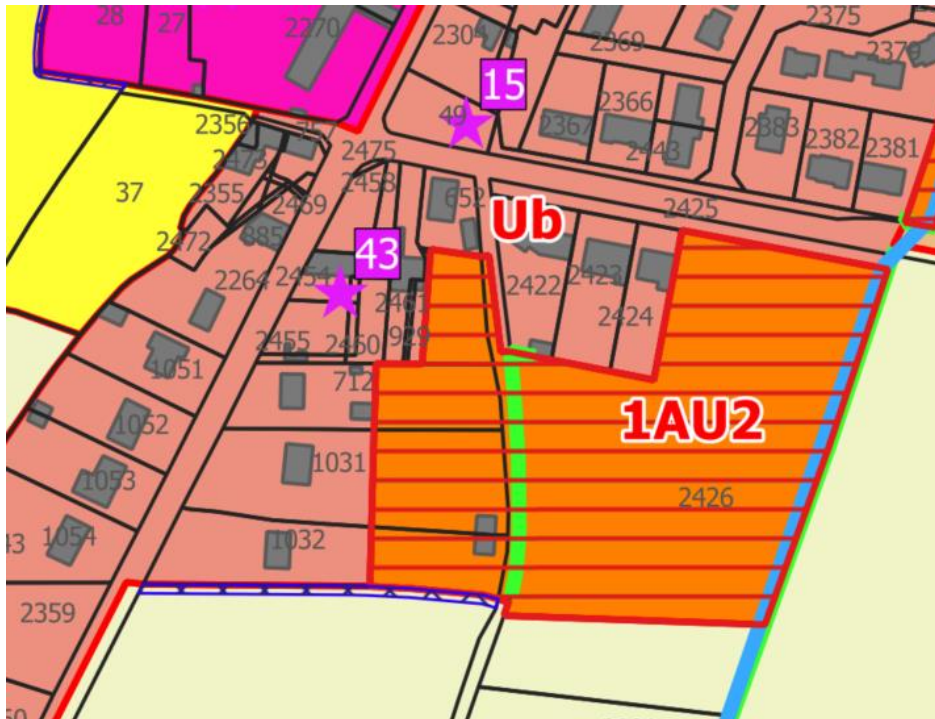
Le tracé de la liaison piétonne matérialisé par l'emplacement réservé n°4 est modifié. Il est remplacé par un principe de liaison piétonne et cyclable à la charge de l'aménageur sur le périmètre de l'OAP. Afin de permettre un tour de bourg partiel, la collectivité réalisera quant à elle la jonction entre la nouvelle opération d'aménagement et la RD19 (cf. nouveau tracé de l'ER 4 sur l'extrait de plan ci-après). Sa largeur est de 3 mètres afin de permettre un aménagement piéton mais également cyclable.

Extrait du règlement graphique actuel :





Extrait du règlement graphique modifié :



Evolution du tableau des ER

La modification du tracé de l'ER induit une évolution des données liées.

| N° | Surface | Objet | Bénéficiaire |
|---------|---|---|-----------------------|
| ER n°1 | 774 m ² | Création d'une voirie dédiée au ramassage des ordures ménagères et à la sécurité incendie | Commune |
| ER n°2 | 542 m ² | Création d'un cheminement piéton | Commune |
| ER n°3 | 1305 m ² | Création d'un cheminement piéton | Commune |
| ER n°4 | 431 m² 364 m ² | Création d'un cheminement piéton <i>et cyclable</i> | Commune |
| ER n°5 | 11060 m ² | Extension de la station d'épuration | CdC du Pays d'Ancenis |
| ER n°6 | 601 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°7 | 1415 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°8 | 639 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°9 | 4031 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°10 | 395 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°11 | 744 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°12 | 1809 m ² | Cheminement piéton | Commune |
| ER n°13 | 479 m ² | Création d'une voirie | Commune |
| ER n°14 | 329 m ² | Agrandissement d'un cheminement piéton | Commune |
| ER n°15 | 57 m ² | Accès pour le SDIS | Commune |



2. Modification du dossier d'OAP

Afin de rendre l'aménagement du secteur plus cohérent, l'OAP B est modifié sur les points suivants :

- Imposition d'un principe de liaison piétonne et cyclable ;
- Passage d'une partie de la voirie en double sens ;
- Suppression de la flèche pour l'accès à une future OAP ;
- Demande de préservation des chênes pédonculés existants sur le site ;
- Demande de renforcement de la trame bocagère sur la partie Nord du secteur ;
- Ajout du positionnement de principe du bassin de rétention des eaux pluviales.

Extraits du dossier d'OAP actuel :



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Maumusson (44)

3. LE SECTEUR DE LA RUE PASTORALE (OAP B)

OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP)

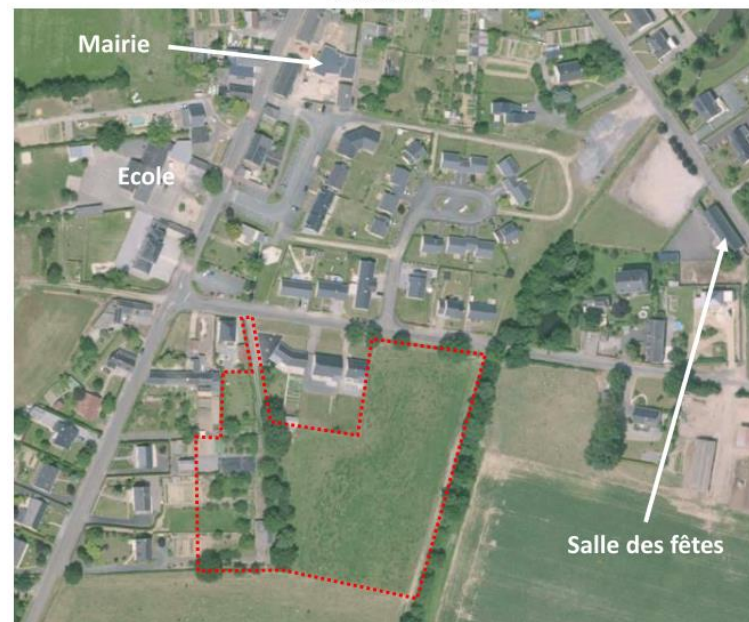
Chiffres clés :

- 1,52 ha dont dédiés à l'habitat
- Au minimum 22 logements
- Densité de 14 logements/hectares

3.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Localisé au Sud du bourg, le site retenu par les élus **pour la réalisation d'un nouveau secteur d'habitat s'étend sur des terres agricoles**. L'urbanisation de ce site permet de répondre au besoin de logements de la commune. Le site permet également de préserver le cours d'eau situé à l'Est.

Localisation de l'OAP





3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 22 logements** sur l'ensemble du site qui est d'une surface de 1,52 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **14 logements par hectare** ;
- Optimiser **des jardins d'agrément en permettant leur densification.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une boucle** en sens unique s'appuyant sur la rue de la Pastorale afin de desservir l'ensemble de l'îlot ;
- Permettre un **cheminement de type « tour de bourg »** en lien avec les connexions piétonnes du secteur de la rue Sainte-Anne ;
- **S'appuyer sur les éléments paysagers existants** (cours d'eau et haie bocagère) ou à créer (haie bocagère) pour développer les **cheminements piétons** ;
- Prévoir une emprise foncière pour **un futur accès permettant de desservir une possible prochaine opération d'ensemble** au Sud de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver le cours d'eau situé à l'Est** de l'opération en instaurant un recul des constructions de 10 mètres par rapport à la limite parcelle Est ;
- **Préserver la ripisylve** associée au cours d'eau situé à l'Est ;
- Créer une **plantation bocagère** permettant de faire la **transition entre le tissu urbain et les terres agricoles au Sud** et **améliorer l'entrée de ville sur la RD 19** ;
- Prévoir la réalisation **d'une étude hydraulique** afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Commune de Maumusson
 Plan Local d'Urbanisme
**Orientation d'Aménagement et de
 Programmation B**
 Secteur de la rue de la Pastorale

Éléments existants :

- Bât existant
- Bâtiments ICHP et périmètre de protection à respecter
- Cours d'eau et végétation associée à préserver
- Bâtiment léger à démolir

Éléments à créer (Principe) :

- Emprise de l'OAP
- Voie partagée en sens unique
- Connexion piétonne
- Haie bocagère de hauteur limitée à 2 mètres
- Accès à une future opération d'ensemble





Extraits du dossier d'OAP modifié :



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 Commune de Maumusson (44)

3. LE SECTEUR DE LA RUE PASTORALE (OAP B)

OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP)

Chiffres clés :

- 1,52 ha dont dédiés à l'habitat
- Au minimum 22 logements
- Densité de 14 logements/hectares

3.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Localisé au Sud du bourg, le site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau secteur d'habitat s'étend sur des terres agricoles. L'urbanisation de ce site permet de répondre au besoin de logements de la commune. Le site permet également de préserver le cours d'eau situé à l'Est.

Localisation de l'OAP



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 Commune de Maumusson (44)

3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum 22 logements sur l'ensemble du site qui est d'une surface de 1,52 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de 14 logements par hectare ;
- Optimiser des jardins d'agrément en permettant leur densification.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer une boucle en sens unique une voie à double sens s'appuyant sur la rue de la Pastorale afin de desservir l'ensemble de l'îlot la partie Est de l'îlot ;
- Créer un accès à sens unique sur l'emprise du chemin existant de la Besnière permettant de desservir la partie Ouest de l'îlot, tout en se raccordant ensuite à la voie à double sens créée sur la partie Est ;
- Permettre un cheminement de type « tour de bourg » en lien avec les connexions piétonnes et cyclables du secteur de la rue Sainte-Anne ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers existants (cours d'eau et haie bocagère) ou à créer (haie bocagère) pour développer les cheminements piétons et cyclables ;
- Prévoir une emprise foncière pour un futur accès permettant de desservir une possible prochaine opération d'ensemble au Sud de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Préserver le cours d'eau situé à l'Est de l'opération en instaurant un recul des constructions de 10 mètres par rapport à la limite parcelle Est ;
- Préserver la ripisylve associée au cours d'eau situé à l'Est ;
- Créer une plantation bocagère permettant de faire la transition entre le tissu urbain et les terres agricoles au Sud et améliorer l'entrée de ville sur la RD 19 ;
- Préserver les chênes pédonculés présents sur le site ;
- Renforcer la trame bocagère sur la frange Nord du secteur ;
- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions ;
- Créer un bassin de rétention des eaux pluviales au Nord-Est de l'îlot.



3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



Vue 1



Vue 2



Vue 3





Commune de Maumusson
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation B
Secteur de la rue de la Pastorale

Éléments existants :

- Bâti existant
- Bâtiments ICFE et périmètre de protection à respecter
- Cours d'eau et végétation associée à préserver
- Bâtiment léger à démolir

Éléments à créer (Principe) :

- Emprise de l'IOAP
- Accès à une voie partagée à double sens - voie à créer
- Accès à une voie partagée à sens unique - voie à créer sur l'emprise du chemin existant de la Besnière
- Connexion piétonne et cyclable
- Halle bocagère de hauteur limitée à 2 mètres
- Trame bocagère à renforcer
- Positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales

0 20 40 60 m

Comité d'audit
audicé
Bibliothèque, Environnement, Conseil - modification par l'urbanisme
Source: du fond de plan : Cadastre - commune - 2018
Source: des données : Environnement Conseil



Chapitre 3 : Respect des critères au regard du champ de la procédure de modification

1. Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix) Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion (CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine). L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan (CE 20 novembre 1987 Commune de Moissy-Cramayel). De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune (CE 2 décembre 1991 Commune La Chaussée-Tirancourt) ou permettant l'implantation d'un supermarché (CE 6 février 1998 Falcy) est considérée comme telle. En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols (CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret) ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » (CAA Lyon 1^{ère} chambre, 5 février 2002 société Crispy Apple's) ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

La présente modification simplifiée du PLU **ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan**. Les modifications apportées au plan de zonage et au dossier d'OAP permettent de rendre plus cohérent l'aménagement du secteur de la rue Pastorale. Elles poursuivent les orientations 1 et 4 fixées au sein du PADD, à savoir :

- Maîtriser la consommation foncière ;

- Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune.

2. Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole

Les modifications apportées ne viennent **pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole**.

3. Graves risques de nuisance

Les modifications apportées n'entraîneront **aucun risque de nuisance grave**.

4. Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

5. Créer une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.



Chapitre 4 : Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale (arrêté de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 7 octobre 2016 dispensant d'évaluation environnementale le PLU de la commune déléguée de Maumusson).

Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 22 septembre 2022, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune déléguée de Maumusson à évaluation environnementale.



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou