

Commune de
**CHEMILLE-EN-
ANJOU (49)**



Modification simplifiée n°2 du
PLU



Pièce n°1 :
Notice de
présentation

Fait à Chemillé-en
Anjou,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : *(à compléter lors de l'approbation)*

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	3
CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1.1 COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	4
1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	4
1.3 LE CHOIX DE LA PROCÉDURE	5
CHAPITRE 2.	6
LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU DE CHEMILLE-EN-ANJOU	6
2.1 PRÉAMBULE	7
2.2 MODIFICATIONS ENVISAGÉES	7
CHAPITRE 3.	16
EVALUATION DES INCIDENCES DE LA	16
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	16
3.1 PRÉAMBULE	17
3.2 SYNTHÈSE DES INCIDENCES PAR OBJET	17

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce chapitre présente les objectifs de la modification simplifiée n°2 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 simplifiée 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

La commune de Chemillé-en-Anjou souhaite aujourd'hui rectifier certaines pièces réglementaires pour l'adapter à la mise en oeuvre de projets urbains communaux et de certains administrés :

- Modifier le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de :
 - o créer un sous-secteur en zone UE au niveau de l'ancienne gendarmerie et SDIS en vue de l'élaboration du projet de pôle de cohésion sociale pour que des logements puissent y être intégrés ;
 - o amender l'OAP de l'Ebaupin à Saint-Lézin sur la partie mobilité et typologie de logements afin de les adapter au contexte actuel ;
- Modifier le règlement afin de :
 - o autoriser les établissements à usage d'enseignement directement liés à l'activité industrielle et/ou artisanale existante dans la zone d'activités des 3 Routes ;
 - o rectifier des erreurs matérielles concernant la rédaction du zonage Ay2 issu de la dernière procédure de modification ;

La commune a donc décidé de procéder à la modification simplifiée n°2 du PLU par arrêté en date du 4 mars 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 simplifiée, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

Cet article dispose que la modification simplifiée peut se réaliser pour les objets rectifiant des erreurs matérielles et pour tous les autres objets qui ne sont pas mentionnés à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ✓ Objet ayant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- ✓ Objet ayant pour effet de diminuer ces possibilités de construire.
- ✓ Objet ayant pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ✓ Objet ayant pour effet d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La procédure de modification simplifiée se décompose selon les étapes suivantes :

1. Arrêté de lancement pris par le maire
2. Elaboration du dossier de modification simplifiée
3. Transmission aux Personnes Publiques Associées et pour examen 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 simplifiée

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

2.1 Préambule

Les pièces modifiées par la présente modification simplifiée du PLU sont :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.2 Modifications envisagées

2.2.1 Modification des destinations dans la zone UY3Routes

■ Contexte

Deux entreprises dynamiques implantées dans la zone d'activités des Routes, sur la commune déléguée de Chemillé, ont présenté aux élus un projet analogue : la création d'un établissement de formation professionnelle en prolongement de leur activité existante. Il s'agit du Centre de Contrôle Technique Chemillois et du Centre de Développement du Soudage.

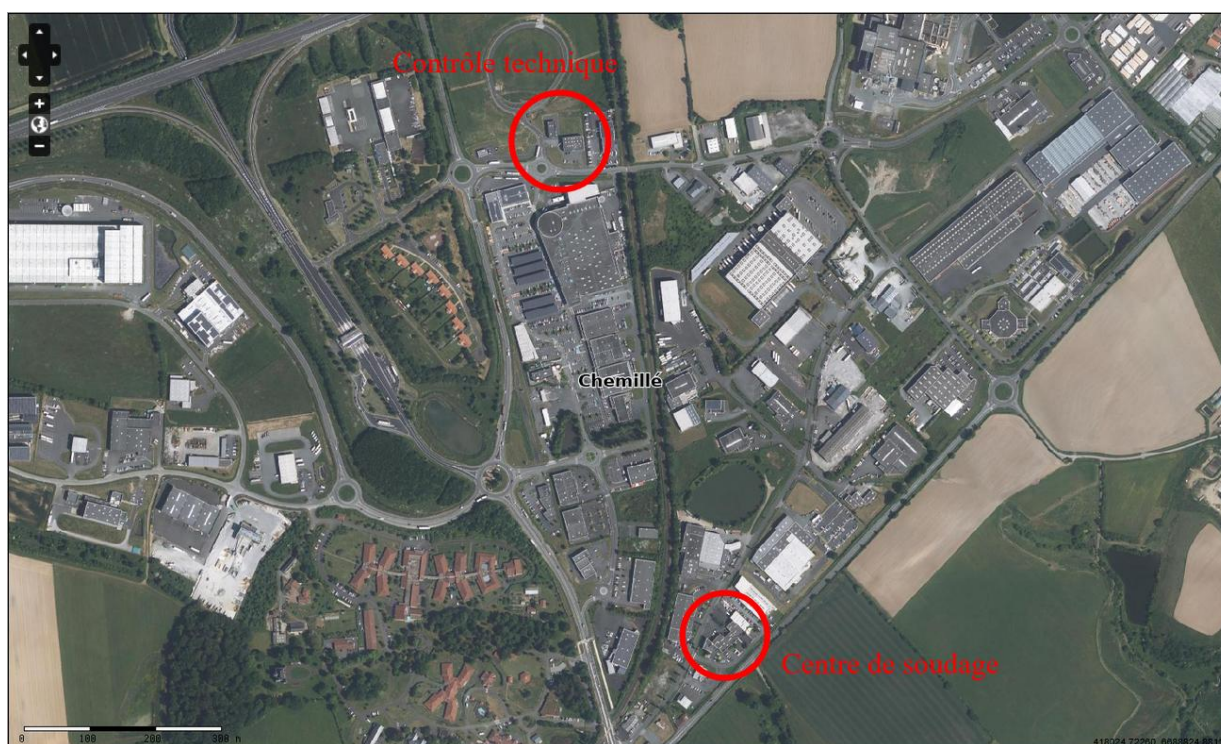


Figure 1. Localisation des deux entreprises au sein de la zone des 3 Routes de Chemillé

Plus précisément, le Centre de Contrôle Technique Chemillois prévoit le développement d'une activité de contrôle technique pour poids lourds, accompagnée d'une formation destinée à son personnel, sur un de ses terrains situé à proximité, en zone UY3 Routes.

Par ailleurs, le Centre de Développement du Soudage projette la construction d'un nouveau siège au sein de la même zone UY3 Routes, avec l'intention de quitter les locaux qu'il occupe actuellement. Ce centre est exclusivement dédié à la formation, s'adressant à un public diversifié, mais principalement aux professionnels expérimentés. Les élus, favorables à cette initiative, souhaitent en faciliter la réalisation.

En outre, ce centre existe d'ores et déjà. Le présent règlement vise ainsi à prendre en compte une situation de fait. Par ailleurs, ce centre de formation ne relève pas d'une activité d'enseignement et de formation ordinaire et son implantation en zone UE, secteur habituellement privilégié pour l'accueil de ce type de destination, ne serait pas pertinente. En effet, les activités pratiques exercées par les personnes en formation sont susceptibles de générer des nuisances sonores.

À cette fin, il apparaît nécessaire de procéder à une modification du règlement écrit de la zone UY3 Routes, afin d'y autoriser la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », qui y est actuellement proscrite.

■ Modification

UY1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans les secteurs Uys1 et Uys2, toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

Sont interdites dans le reste de la zone UY (secteurs UY 3Routes compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- ~~Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.~~
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- 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.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Figure 2. Extrait des modifications apportées (en rouge) aux destinations de la zone UY3Routes

■ **Compatibilité avec le PADD**

L'ajout de cette destination parmi celles autorisées en zone UY3Routes n'est pas de nature à engendrer d'incompatibilité avec les orientations du PADD. En effet, la modification projetée permet la délocalisation, au sein de la ZAE, des entreprises implantées sur le territoire, dans le but de favoriser leur développement. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'orientation de l'Axe 2 du PADD, qui prévoit explicitement la délocalisation des entreprises existantes afin de leur offrir les conditions nécessaires à leur expansion, tout en garantissant un aménagement foncier adapté à leurs besoins.

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

Cette simple modification de règlement n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune et va permettre le développement d'entreprises locales.

2.2.2 Création d'un sous-secteur en zone UE correspondant au projet de Pôle de Cohésion Sociale (4-6 avenue Général de Gaulle)

■ Contexte

La commune de Chemillé-en-Anjou a engagé un projet structurant de pôle de cohésion sociale destiné à renforcer l'efficacité et la coordination de l'action sociale sur son territoire. Ce projet, officialisé par une convention de partenariat entre la municipalité et le Département de Maine-et-Loire, s'inscrit dans une démarche de solidarité locale visant à mutualiser les compétences et moyens des acteurs publics et associatifs. L'ambition municipale est de créer un guichet unique d'accueil, d'information et d'orientation pour les usagers, réunissant notamment les services municipaux de solidarité, l'antenne locale de la Maison Départementale des Solidarités, France Services et les partenaires associatifs.

Le site retenu pour l'implantation est situé dans le centre-ville, sur les emprises des anciennes casernes de gendarmerie et des pompiers, à proximité du lycée de l'Hyrôme, permettant de créer un espace accessible et centralisé. La construction envisagée s'étendra sur environ 1 150 m², complétée par des espaces extérieurs et des stationnements adaptés, offrant ainsi une capacité fonctionnelle cohérente avec les objectifs de service aux habitants.

A la suite de l'étude de faisabilité menée, il apparaît que le programme intégrera aussi la création d'une vingtaine de logements sociaux à l'étage, contribuant à la mixité et à la dynamique urbaine du centre-ville. Or, le règlement de la zone UE à vocation principale d'équipement, n'autorise pas l'implantation de logements en son sein. A cette fin, il est envisagé de créer un sous-secteur à la zone UE, indicé UEm, correspondant au périmètre du projet et autorisant la sous-destination logement.

■ Modification

• Règlement graphique

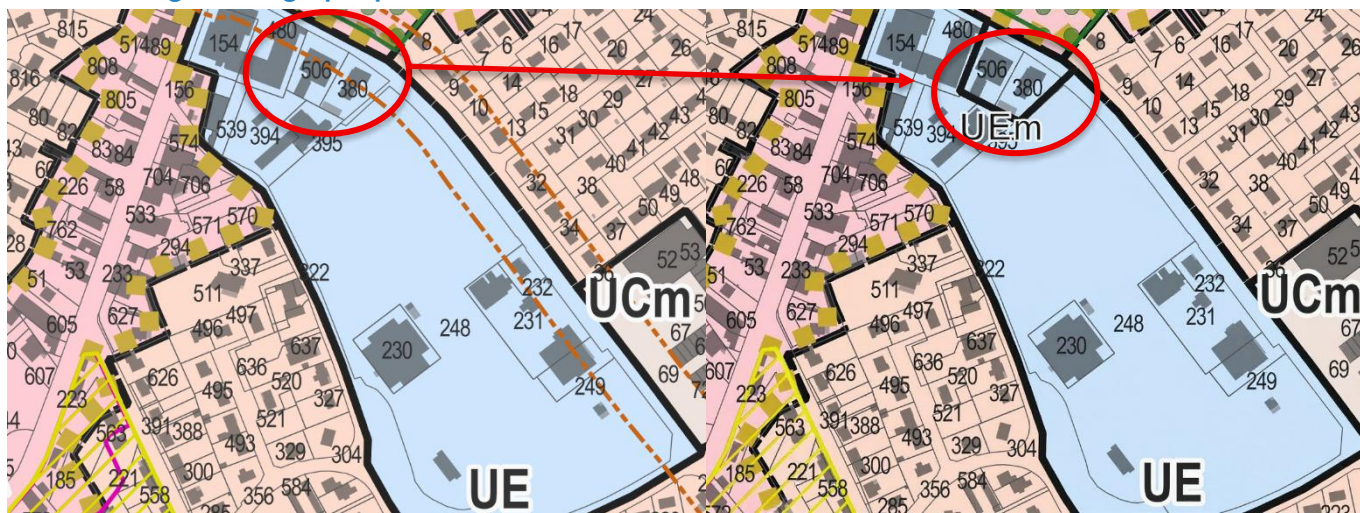


Figure 3. Zonage avant/après création du sous-secteur UEm

• Règlement écrit

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs 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 à vocation de logement, sous réserve :
 - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement,
 - soit de s'inscrire dans le cadre d'un projet en lien avec un établissement d'hébergement (ex. : maison de retraite, EHPAD, structure d'accueil pour personnes handicapées ...), afin de pouvoir mutualiser certains équipements et services proposés par ledit établissement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- 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 transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Sont également autorisées dans le secteur UEm uniquement, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisées dans l'ensemble de la zone UE ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement

Figure 4. Extrait des modifications (en rouge) apportées aux sous-destinations autorisées dans la zone UE

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de zonage répond au projet porté par la collectivité visant à améliorer l'accès aux droits, de faciliter les démarches administratives et d'accompagner les familles et les publics vulnérables avec une offre plus lisible et plus intégrée par le biais de ce projet de pôle de cohésion sociale. L'étude de faisabilité a intégré la création de logements sociaux à l'étage du bâtiment envisagé. La vingtaine de logements sociaux viendra contribuer aux objectifs de mixité et à la dynamique urbaine du centre-ville.

Cette modification s'inscrit parfaitement dans les objectifs définis par le PADD. Elle répond d'une part à l'Axe 1, qui vise à conforter l'offre en équipements à l'échelle de Chemillé-en-Anjou afin de satisfaire les besoins de la population actuelle et future. Elle s'inscrit également dans l'Axe 2, relatif aux objectifs économiques et résidentiels, qui prévoit de cadrer le développement urbain par la densification au sein des enveloppes urbaines existantes et de limiter les extensions à vocation résidentielle.

La modification envisagée permet de créer des logements en densification, au sein de l'enveloppe urbaine existante, et ce dans le cadre du renouvellement urbain, en lieu et place d'anciens équipements vacants. Elle est donc pleinement compatible avec les orientations du PADD.

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

Cette modification de zonage visant à autoriser le logement n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

2.2.3 Modification de l'OAP l'Ebaupin à Saint-Lézin

Suppression d'un linéaire de liaison douce

■ Contexte

La collectivité est actuellement engagée dans l'étude de la tranche n° 2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Ebaupin, située au sud du périmètre de l'OAP. Dans le cadre des études en cours, les élus envisagent de supprimer la création d'une liaison douce séparant la tranche 1, déjà réalisée, de la tranche 2. Cette décision repose sur deux motifs principaux. En premier lieu, la mise en œuvre de la Gestion des Eaux Pluviales (GIEP) requiert des espaces suffisamment vastes pour permettre le dimensionnement adéquat des dispositifs d'infiltration, une exigence d'autant plus marquée compte tenu de l'objectif de densification de la tranche, qui visera un minimum de 20 logements par hectare. En second lieu, il est à noter que cette liaison ne débouchera sur aucune infrastructure pertinente, étant donné que, dans le cadre du dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les parcelles agricoles limitrophes de la future opération ont de très faibles chances d'être urbanisées.

■ Modification

• Schéma de l'OAP



Contenu de l'OAP

L'EBAUPIN – ST-LEZIN (OAP-LEZ-1)											
CONTEXTE Contraint dans son développement au nord du centre-bourg par la présence de la vallée de l'Aubance et un coteau marqué, le bourg de St-Lézin se développe depuis plusieurs décennies vers le sud. Ce développement, jusqu'à maintenant en appui sur la route de La Chapelle-Rousselin (RD349), peut revenir vers le sud-est avec le site de l'Ebaupin et ainsi assurer une connexion sur la route de Chemillé (RD149). Ce site, pour lequel la commune dispose de la maîtrise foncière, a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2017 avec une première tranche de réalisation en 2018.											
OBJECTIFS - Créer un nouveau quartier de 46 logements environ en plusieurs phases de réalisation, en s'appuyant dès le début sur une composition d'ensemble intégrant le lien avec l'urbanisation existante (tant en termes de déplacements automobiles que de circulations piétonnes et vélos) et n'obérant pas un développement à plus long terme. - S'appuyer sur la trame végétale existante aux franges du site, et la renforcer, pour faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage. - Eviter tout systématisme dans la composition de ce quartier, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, pour créer des ambiances différenciées.											
PROGRAMME <table> <tr> <td>Surface brute du site</td><td>3.3 ha</td></tr> <tr> <td>Vocation dominante</td><td>Résidentielle</td></tr> <tr> <td>Densité recherchée</td><td>14 logements minimum/ha</td></tr> <tr> <td>Objectif de logements</td><td>46 logements</td></tr> <tr> <td>Typologie autorisée</td><td>Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur</td></tr> </table>		Surface brute du site	3.3 ha	Vocation dominante	Résidentielle	Densité recherchée	14 logements minimum/ha	Objectif de logements	46 logements	Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Surface brute du site	3.3 ha										
Vocation dominante	Résidentielle										
Densité recherchée	14 logements minimum/ha										
Objectif de logements	46 logements										
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur										
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), dont au minimum 4 logements locatifs sociaux										
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération										
PARTI D'AMENAGEMENT DESSERTE ET MOBILITE Ce quartier, qui à terme fera environ 3.3 ha, sera desservi par une voie de type secondaire reliant la rue d'Anjou à la rue du Pâtis (avec une connexion également sur la rue du Saumureau), à partir de laquelle un réseau de voies tertiaires sera à développer. Il conviendra également de conserver un débouché possible vers le sud, pour ne pas obérer un développement potentiel à plus long terme. Une liaison douce structurante est/ouest doit également être aménagée entre la rue d'Anjou et la rue de la Bergerie. Elle sera complétée à minima par une autre liaison douce nord/sud pour mailler le quartier. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer : - d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte), - d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE En plus des dispositions applicables au secteur, les dispositions de l'OAP Trame Verte et Bleue sont applicables.											

Figure 6. Contenu de l'OAP l'Ebaupin après la modification du PLU

Compatibilité avec le PADD

La suppression d'un linéaire de liaison douce de l'OAP-LEZ-1 ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière, de productions de logements et de densité du PADD. Au contraire, elle se justifie en partie pour permettre l'augmentation de la densité du globale du projet. **La modification est donc compatible avec le PADD.**

Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

Ajout de la typologie du logement intermédiaire dans celles autorisées

Contexte

La collectivité est actuellement engagée dans l'étude de la tranche n°2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Ebaupin, située au sud du périmètre de l'OAP. Dans le cadre des études en cours, les élus envisagent d'y intégrer un programme de logements intermédiaires. Cependant, cette typologie n'est pas autorisée par l'OAP de l'Ebaupin à Saint Lézin. Il convient donc de l'ajouter à celles déjà admises.

Modification

Contenu de l'OAP

L'EBAUPIN – ST-LEZIN (OAP-LEZ-1)									
CONTEXTE	Contraint dans son développement au nord du centre-bourg par la présence de la vallée de l'Aubance et un coteau marqué, le bourg de St-Lézin se développe depuis plusieurs décennies vers le sud. Ce développement, jusqu'à maintenant en appui sur la route de La Chapelle-Rousselin (RD349), peut revenir vers le sud-est avec le site de l'Ebaupin et ainsi assurer une connexion sur la route de Chemillé (RD149). Ce site, pour lequel la commune dispose de la maîtrise foncière, a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2017 avec une première tranche de réalisation en 2018.								
OBJECTIFS	- Créer un nouveau quartier de 46 logements environ en plusieurs phases de réalisation, en s'appuyant dès le début sur une composition d'ensemble intégrant le lien avec l'urbanisation existante (tant en termes de déplacements automobiles que de circulations piétonnes et vélos) et n'obérant pas un développement à plus long terme. - S'appuyer sur la trame végétale existante aux franges du site, et la renforcer, pour faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage. - Eviter tout systématisme dans la composition de ce quartier, en s'appuyant à la fois sur une diversité du programme de logements, sur la qualification des espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales, pour créer des ambiances différenciées.								
PROGRAMME	<table> <tr> <td>Surface brute du site</td><td>3.3 ha</td></tr> <tr> <td>Vocation dominante</td><td>Résidentielle</td></tr> <tr> <td>Densité recherchée</td><td>14 logements minimum/ha</td></tr> <tr> <td>Objectif de logements</td><td>46 logements</td></tr> </table>	Surface brute du site	3.3 ha	Vocation dominante	Résidentielle	Densité recherchée	14 logements minimum/ha	Objectif de logements	46 logements
Surface brute du site	3.3 ha								
Vocation dominante	Résidentielle								
Densité recherchée	14 logements minimum/ha								
Objectif de logements	46 logements								
	<table> <tr> <td>Typologie autorisée</td><td>Habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou habitat individuel pur</td></tr> <tr> <td>Mixité sociale</td><td>Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), dont au minimum 4 logements locatifs sociaux</td></tr> <tr> <td>Phasage</td><td>Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération</td></tr> </table>	Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou habitat individuel pur	Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), dont au minimum 4 logements locatifs sociaux	Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération		
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou habitat individuel pur								
Mixité sociale	Terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession), dont au minimum 4 logements locatifs sociaux								
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération								
	PARTI D'AMENAGEMENT DESSERTE ET MOBILITE Ce quartier, qui à terme fera environ 3.3 ha, sera desservi par une voie de type secondaire reliant la rue d'Anjou à la rue du Pâtis (avec une connexion également sur la rue du Saumureau), à partir de laquelle un réseau de voies tertiaires sera à développer. Il conviendra également de conserver un débouché possible vers le sud, pour ne pas obérer un développement potentiel à plus long terme. Une liaison douce structurante est/ouest doit également être aménagée entre la rue d'Anjou et la rue de la Bergerie. Elle sera complétée à minima par une autre liaison douce nord/sud pour mailler le quartier. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer : - d'une part, un bon ensoleillement pour chaque logement, selon le principe de « droit au soleil » pour tous, sans pour autant tomber dans le systématisme de l'implantation au sud (le respect de la topographie du site étant aussi à prendre en compte), - d'autre part, la maîtrise de l'intimité pour chaque logement et terrain, tant par rapport aux parcelles riveraines que par rapport aux usagers de l'espace public. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE En plus des dispositions applicables au secteur, les dispositions de l'OAP Trame Verte et Bleue sont applicables.								

Figure 7. Contenu de l'OAP l'Ebaupin après la modification du PLU

Compatibilité avec le PADD

L'ajout de la typologie logement intermédiaire dans l'OAP-LEZ-1 ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière, de productions de logements et de densité du PADD. Au contraire, elle se justifie en partie pour permettre l'augmentation de la densité du globale du projet. Les études d'aménagements menées permettent de proposer un aménagement plus dense sans remettre en cause la possibilité de se déplacer sans voiture de manière sécurisée.

La modification est donc compatible avec le PADD.

Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

2.2.4 Rectification d'une erreur matérielle issue de la dernière procédure de modification du PLU

■ Contexte

Lors de la précédente modification de droit commun, un sous-secteur Ay2 a été créé au lieu-dit Beaumont, à Chanzeaux, afin de permettre la réalisation d'un projet de développement d'une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA). Ce sous-secteur, spécifiquement conçu pour ce projet, autorise une emprise au sol des nouvelles constructions pouvant atteindre une superficie de 3000 m², au lieu des 30 % d'emprise au sol initialement prévus, jugés trop restrictifs pour le projet. Toutefois, une erreur s'est glissée dans la rédaction du paragraphe spécifique au sous-secteur Ay2, car celui-ci fait référence à une activité agricole, ce qui ne correspond pas à la nature des ETA. En effet, ces dernières, à l'inverse des exploitations agricoles ou des CUMA, doivent bénéficier d'un STECAL pour développer un projet dans l'espace Agricole. Il convient dès lors de procéder à la correction de cette erreur matérielle.

La notice de la dernière procédure de modification vient prouver cette erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

■ Modifications

8. Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
 - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ay ;
 - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ; pour le sous-secteur Ay1, l'augmentation maximale de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU est portée à 8000 m² ;
 - les surélévations ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- Pour le secteur Ay2 uniquement, les constructions, installations et aménagements **nécessaires à l'activité agricole de l'activité existante** dans la limite de 3000 m² d'emprise au sol (pour les nouvelles constructions) et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

9. Sont admis, dans le secteur Az, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Figure 8. Extraits des modifications (en rouge) apportées aux éléments autorisés au sein du sous-secteur Ay2

■ Compatibilité avec le PADD

S'agissant d'une simple correction matérielle ne remettant pas en question l'objectif initial d'ajustement du STECAL Ay au projet de l'ETA, **cette modification du règlement écrit est compatible avec le PADD.**

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

La modification visant à adapter le PLU à une situation existante en zone agricole n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

CHAPITRE 3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 par objet

Pièce du PLU	Evolution	Incidences sur l'environnement
Règlement écrit	Modification des destinations dans la zone UY3Routes	Incidence nulle
	Création d'un sous-secteur en zone UE correspondant au projet de Pôle de Cohésion Sociale	Faible
OAP	Modification de l'OAP l'Ebaupin à Saint-Lézin	Faible