



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA SÉGUINIÈRE

Modification n°4 Notice de présentation

Approuvé le 9 avril 2010
Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 janvier 2012
Révision simplifiée n°1 approuvée le 10 septembre 2012
Modification n°1 approuvée le 10 septembre 2012
Modification n°2 approuvée le 18 juillet 2014
Modification n°3 approuvée le 18 décembre 2017
Déclaration de projet n°1 approuvée le 20 février 2023
Modification n°4 en cours

Table des matières

1. DOSSIER DE MODIFICATION	6
1.1 Éléments de contexte	7
1.2 Projet de centrale photovoltaïque	8
1.2.1 Présentation du projet	8
1.2.2 Un projet non consommateur d'espace naturel, agricole ou forestier	10
1.2.3 Un projet favorisé par la Loi APER et le PCAET de Cholet Agglomération	11
1.2.4 Évolutions nécessaires du PLU	12
1.3 Aménagement de la zone d'activités de la Bergerie	14
1.3.1 Modification de l'OAP	16
1.3.2 Modification du règlement écrit	17
1.4 Évolutions du zonage	17
1.4.1 UYc vers A	17
1.4.2 UEa vers UB	18
1.4.3 1AUb vers UB	20
1.5 Incidences sur l'environnement et l'agriculture	21
1.5.1 Les zones de protection particulière	21
1.5.2 Les continuités écologiques	23
1.5.3 Les enjeux agricoles	27
2. PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES ET DU PADD DU PLU	30
2.1 Cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme	31
2.2 Compatibilité avec les documents et normes supérieures	32
2.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale	32
2.2.2 Le Programme Local de l'Habitat	36
2.2.3 Les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme	36
2.3 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme	36
3. EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES	38
3.1 Addendum au rapport de présentation	39
3.1.1 Page 73 du rapport de présentation	39
3.1.2 Page 80 du rapport de présentation	40
3.1.3 Page 82-83 du rapport de présentation	40
3.2 Modifications du plan de zonage	41
3.2.1 1AUb vers UB (lotissement les Jardins de la Moine)	41
3.2.2 1AUb vers Ub (lotissement le Bordage)	41

3.2.3	UYc vers Ap	42
3.2.4	UEa vers UB	42
3.2.5	At vers Ad	42
3.3	Modifications du règlement écrit.....	43
3.3.1	Évolution de l'article 6 des zones Uy et 1AUy.....	43
3.3.2	Évolution de l'article 3 de la zone 1AUy.....	43
3.3.3	Création du sous-secteur Ad.....	43
3.4	Modification de l'OAP de la Bergerie	44
4.	ANNEXES.....	47

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Séguinière a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 avril 2010. Il a depuis fait l'objet de :

- une révision simplifiée approuvée le 10 septembre 2012 par le Conseil Municipal,
- trois modifications approuvées le 10 septembre 2012, le 7 juillet 2014 par le Conseil Municipal et le 18 décembre 2017 par le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération,
- une modification simplifiée approuvée le 1^{er} décembre 2012 par le Conseil Municipal,
- une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 20 février 2023 par le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération.

La présente modification s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le présent dossier est le support de l'examen au cas par cas réalisé par Cholet Agglomération et adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis. L'avis conforme de la MRAe sera, par la suite, pris en compte lors de la rédaction de la délibération examinant la nécessité de soumettre ou non le projet de modification à évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme.

Ce dossier a également vocation à être soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le respect de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Il sera enfin soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Cholet Agglomération a également prescrit, par délibération du Conseil de Communauté du 18 septembre 2017, l'élaboration d'un PLU intercommunal. La présente procédure n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre de ce futur document d'urbanisme.

1. DOSSIER DE MODIFICATION

1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Créée le 1^{er} janvier 2017, Cholet Agglomération (104 470 habitants en 2021) est issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), de la Communauté de Communes du Bocage (CCB), et d'une extension aux communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois-Haut-Layon (CCVHL).

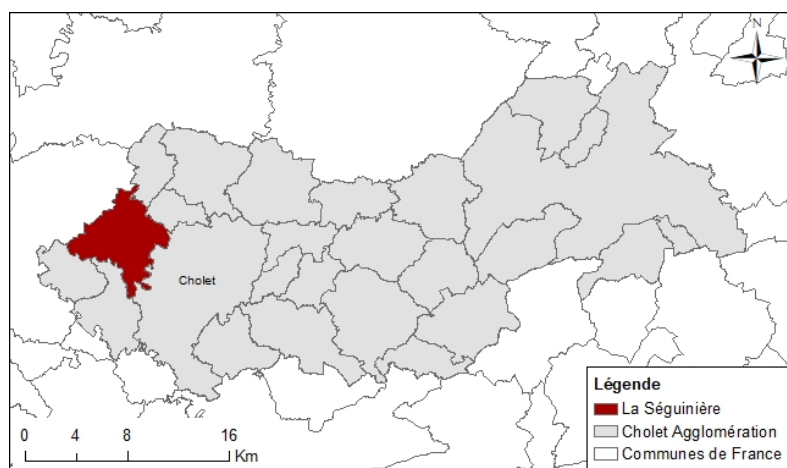
La Séguinière, commune de Cholet Agglomération, compte 4 212 habitants (Insee 2021). Jusqu'au 31 décembre 2016, elle faisait partie de la CAC. Identifiée en tant que centralité relais dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération, c'est une commune structurante qui répond aux besoins quotidiens de ses habitants en termes de commerces de proximité, de services médicaux, mais également d'équipements scolaires, culturels et sportifs.

Sa situation géographique, en périphérie directe de la ville de Cholet, lui confère un vrai dynamisme, conforté par la très bonne desserte routière avec notamment la RN 249 traversant le territoire communal. Le contexte économique dynamique s'explique par la présence de nombreuses entreprises dans la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de la Bergerie et de La Séguinière Outlet dans la zone de la Ménardièrre, drainant à la fois une population locale et régionale. Sa localisation et son dynamisme économique ont alimenté une forte croissance démographique de la commune jusque dans les années 1980, avec un taux de croissance annuel avoisinant les 5% (2 225 habitants en 1975 et 3 108 en 1982, soit 883 nouveaux habitants en seulement sept ans). Depuis cette date, la croissance démographique est d'environ 1% par an ce qui en fait l'une des communes les plus dynamiques de Cholet Agglomération.

La présente modification du PLU vise à effectuer les évolutions suivantes :

- Permettre la réalisation d'un projet photovoltaïque sur la friche d'un ancien site d'enfouissement de déchets en zone agricole. L'aboutissement de ce projet implique de faire évoluer le règlement graphique et écrit.
- Permettre l'aménagement de la ZAE de la Bergerie (modifier l'OAP en créant une sortie sur la Route Départementale (RD) 263, modifier le règlement écrit en diminuant les marges de recul des constructions par rapport aux RD 263 et 158).
- Faire évoluer le zonage (passage de plusieurs parcelles actuellement UYc en zone A, d'une parcelle UEa vers UB, et de parcelles 1AUB en UB au niveau des lotissements Les Jardins de la Moine et Le Bordage désormais entièrement finalisés).

Ces modifications permettront une adéquation du document d'urbanisme avec la réalité des besoins actuels de développement de la commune et les orientations de développement établies à l'échelle de Cholet Agglomération.



Localisation de la commune
(source : Cholet Agglomération,
2024)

1.2 PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

1.2.1 Présentation du projet

Au nord de la commune de La Séguinière, est implantée une ancienne carrière, utilisée ensuite en tant qu'Installation de Stockage de Déchets non Dangereux (ISDND).



Localisation de l'ISDND (source : Cholet Agglomération, 2024)

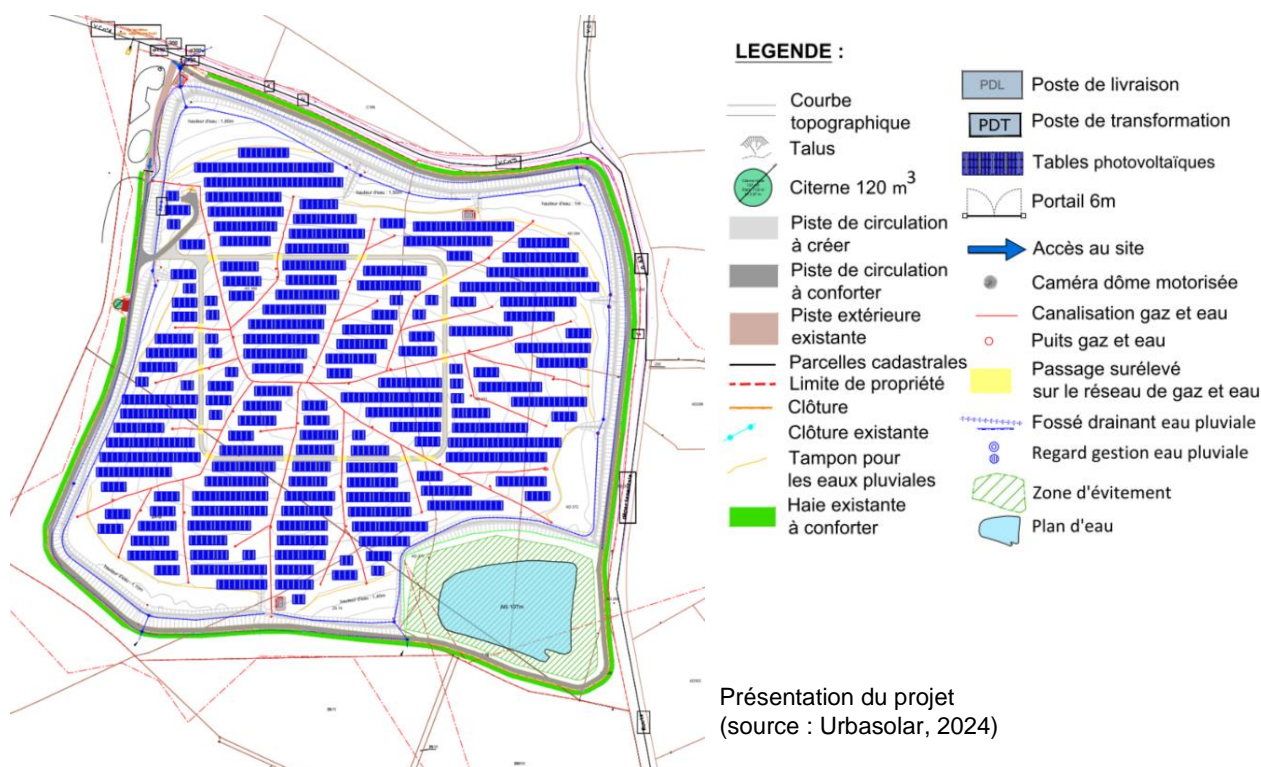
Historiquement, ce site était un ensemble de prairies. À partir de 1959, il est exploité en tant que carrière, et ce jusqu'en 1979. Une fois l'activité de carrière terminée, le site est devenu, jusqu'en 1999, une ISDND. Un dossier de cessation d'activité d'enfouissement des déchets a été transmis en Préfecture, actant définitivement la fin de l'activité en tant qu'ISDND. Depuis 1999, et pour une durée de 30 ans soit jusqu'en 2029, le site est en suivi post-exploitation.

Aujourd'hui, un projet de production d'énergie photovoltaïque est en cours de développement sur ce site. Le terrain, d'une superficie de 14,7 ha est propriété de Bouyer Leroux et Véolia en parts égales. Ce projet consiste à installer un parc photovoltaïque dont la puissance prévisionnelle serait de 8,3 MWc, soit l'équivalent d'une production annuelle d'environ 10 143 MWh. Il couvrira la consommation de 4 700 habitants, soit environ 4,5% de la population du territoire de Cholet Agglomération.

Le groupe Bouyer Leroux, propriétaire à 50% du site, est numéro 1 français sur les marchés des briques de mur, briques de cloison et conduits de fumée terre cuite. Il dispose de 29 sites de production et de plus de 60 ans d'existence sur le marché. Le projet de centrale photovoltaïque s'inscrit dans le cadre de la stratégie Bas Carbone du groupe Bouyer Leroux.

Il s'inscrit ainsi en cohérence avec l'objectif national de développement de l'énergie solaire photovoltaïque, visant l'implantation d'une puissance de 20,1 GW en 2023 et entre 35,1 et 44,0 GW en 2028.

La plan ci-dessous met en évidence l'esquisse du projet. La planche complète de présentation du projet est en annexe 3.



Trois principales lignes conductrices ont guidé le plan d'implantation :

- la prise en compte du réseau de dégazage aérien avec un recul de 3 mètres élargi à 4 mètres pour les puits mixtes,
- les secteurs tampons liés à la gestion des eaux pluviales,
- la préservation des secteurs à enjeux écologiques forts (haies bordant le site et le plan d'eau au sud).

Insertion dans le paysage

Le site est localisé au sein d'un maillage bocager relativement dense masquant ainsi les vues sur le site. Les sols ayant été profondément remaniés par l'ancienne activité de stockage, cela a permis de modeler artificiellement le terrain. Ainsi, le site présente un point haut en son centre, et la pente moyenne est environ 3 à 4,5 %.

Le territoire d'études ne comporte que peu de polarités touristiques. Seul un sentier de randonnée locale s'approche du site, à environ 100 mètres. Ce sentier n'offre cependant pas de vues vers le site. Depuis les axes routiers, la sensibilité est faible, car seuls les axes de desserte locale sont en lien visuel avec le site d'implantation.

Les sensibilités paysagères de ce territoire portent sur les structures végétales (haies et boisement) qui forment des transitions dans la topographie de creux et de buttes.



La photographie aérienne ci-jointe met en évidence le maillage bocager encadrant le site dans sa quasi-totalité, et l'absence de co-visibilité directe avec le territoire environnant.

Les photos ci-dessous témoignent de ces haies bocagères.

Structuration paysagère du site et de ses abords (source : Urbasolar, 2024)



Panorama de la zone d'implantation du projet depuis l'angle sud-ouest (source : Urbasolar, 2024)

1.2.2 Un projet non consommateur d'espace naturel, agricole ou forestier

La Loi Climat et Résilience a été promulguée et publiée au Journal Officiel le 21 août 2021. L'un des objectifs établis par cette loi porte sur la lutte contre l'artificialisation des sols. Elle prescrit ainsi :

- une division par 2 du rythme de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières de 2021 à 2031 par rapport à la décennie précédente,
- l'atteinte d'ici 2050 du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le choix du site s'inscrit dans la trajectoire de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Historiquement, le site a été une carrière d'argile, utilisé dans un second temps comme stockage de déchets non dangereux jusqu'en 1999. Le choix d'installer ce projet sur ce site est basé sur l'opportunité d'utiliser ces parcelles désormais consommées (au sens de la loi n° 2021-1104, « Loi Climat et Résilience ») et qui ont une utilisation limitée due au passif du terrain.

Les parcelles sont qualifiées comme consommées par le croisement de deux informations essentielles :

- le site est classé en tant que friche au sens du décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 et ce classement a été confirmé par les services de l'Etat comme l'illustre le courrier en annexe 2,
- aucune remise en état agricole lors de la cessation d'activités n'a été prescrite.

L'absence de consommation d'espaces naturels et agricoles est précisée dans la partie 2.1.2 de la présente notice.

1.2.3 Un projet favorisé par la Loi APER et le PCAET de Cholet Agglomération

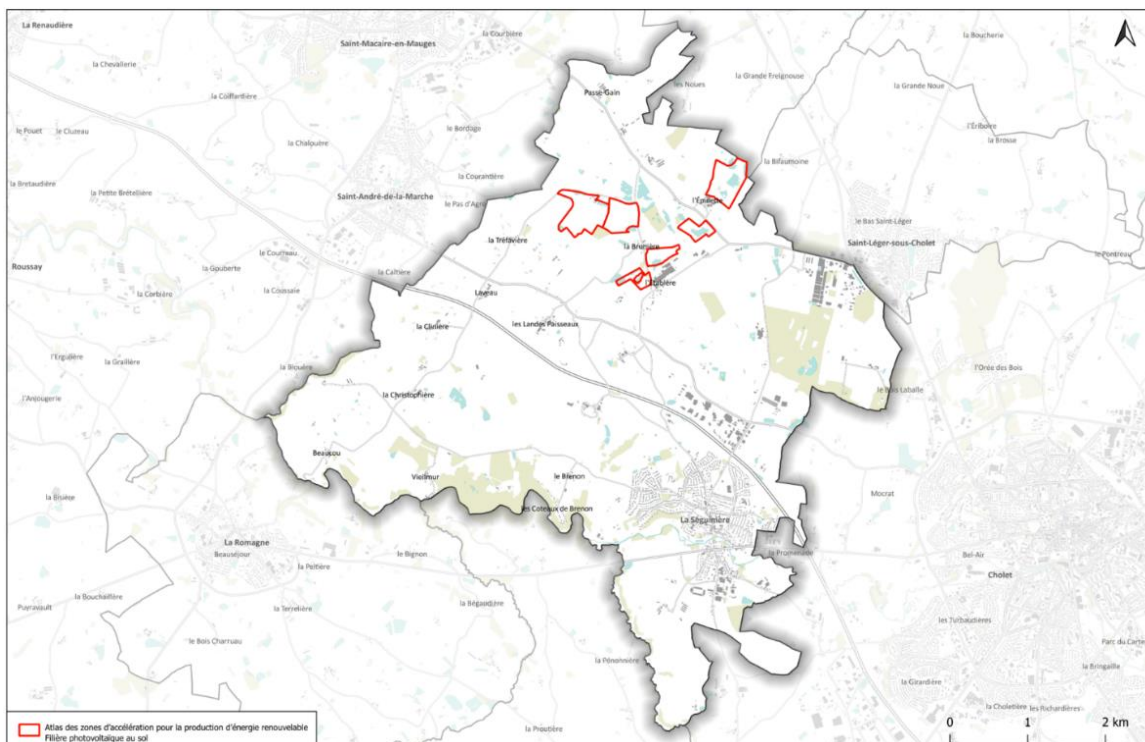
La loi n°2023-175 du 10 mars 2023, dite d'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables (APER), institue une nouvelle planification locale, reposant sur l'identification de Zones d'Accélération pour l'installation d'Énergies Renouvelables (ZAENR). Les communes peuvent désormais définir des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement voir les projets d'énergies renouvelables s'implanter. Les territoires peuvent étudier leurs spécificités pour définir les zones adaptées au développement de certains types d'énergie. S'agissant de l'essor de projets photovoltaïques au sol, deux catégories se distinguent :

- les projets dans des zones dégradées ou artificialisées,
- les projets sur des terrains agricoles ou naturels, à condition qu'ils apportent un service à l'agriculteur (amélioration du potentiel et de l'impact agronomique, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas, amélioration du bien-être animal).

Un projet photovoltaïque peut s'opérer sur des terrains agricoles et forestiers uniquement sur des terres réputées « incultes » ou non exploitées depuis un certain temps, identifiées dans un document cadre.

En parallèle, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Cholet Agglomération a été engagé par délibération du Conseil de Communauté le 20 janvier 2020 et est en cours de finalisation. Ce document, à l'échelle de la communauté d'agglomération, permet de concrétiser les engagements environnementaux pris à des échelles supérieures, au niveau local. Le diagnostic a établi l'état des lieux des objectifs de production d'énergie renouvelable (EnR) par des lois et des documents supérieurs. A l'échelle de Cholet Agglomération, la production d'EnR doit permettre de porter la part d'EnR à 90,5% et tendre vers l'autonomie énergétique en 2050. Ce projet photovoltaïque à La Séguinière contribue à atteindre les objectifs du PCAET. Une fois le projet mis en place, il représente 0,72% de l'objectif de production d'énergie du volet d'EnR du PCAET.

Dans le cadre de l'élaboration du PCAET, et conformément à la loi APER, les ZAENR ont été définies sur le territoire de Cholet Agglomération. La carte ci-dessous met en évidence les sites identifiés pour la filière photovoltaïque au sol sur la commune de La Séguinière. Le projet s'inscrit dans les ZAENR identifiées à ce jour.



ZAER - filière photovoltaïque au sol - sur la commune de La Séguinière (source : Cholet Agglomération, 2023)

Le PCAET met en évidence le besoin d'une réflexion par rapport aux changements d'affectation des sols au regard de la séquestration carbone. Cet enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols rejoint la Loi Climat et Résilience.

Dans ce contexte, la localisation du projet est en accord avec le PCAET en cours d'élaboration, ainsi qu'avec les ZAENR définies sur le territoire communal. Il répond ainsi pleinement aux objectifs de production d'énergie durable sur le territoire de l'Agglomération.

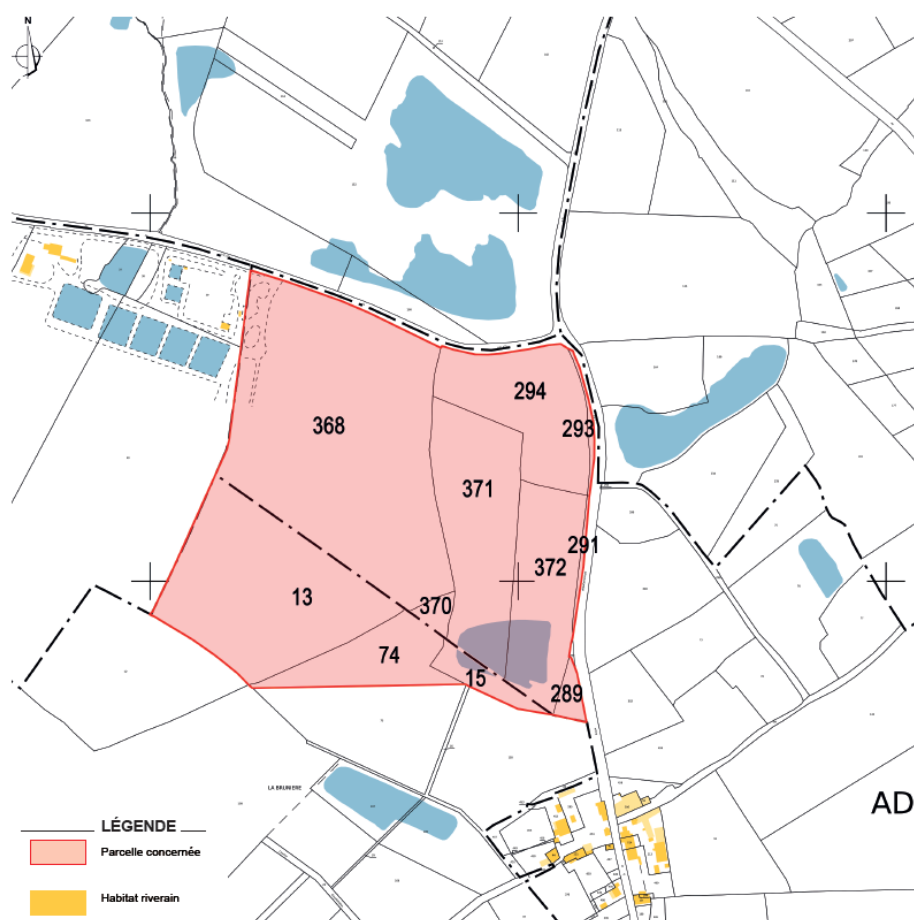
1.2.4 Évolutions nécessaires du PLU

Les parcelles identifiées pour l'implantation du projet de centrale photovoltaïque sont aujourd'hui classées en zone agricole, et plus spécifiquement dans le sous-secteur At, destiné aux activités d'enfouissement. Ce sous-secteur a été délimité initialement dans l'objectif de permettre l'activité de l'ISDND. Aujourd'hui, l'activité d'enfouissement de déchets ayant désormais cessé, le sous-zonage At se trouve alors incompatible avec le projet photovoltaïque. L'objet de cette modification porte ainsi sur la création d'un nouveau sous-secteur, applicable uniquement sur ces parcelles, et spécifiquement dédié à l'implantation d'installations photovoltaïques. Il est proposé de créer un quatrième sous-secteur dans la zone agricole, au même titre que les sous-secteurs Ac, Ap et At, sous l'intitulé Ad.

Il est donc proposé d'intégrer les parcelles suivantes dans un sous-secteur Ad :

- section AD n°289, 291, 293, 294, 368, 370, 371, 372
- section ZA n°13, 15, 74.

Les évolutions du règlement graphique et écrit sont présentées en partie 3.2 et 3.3.

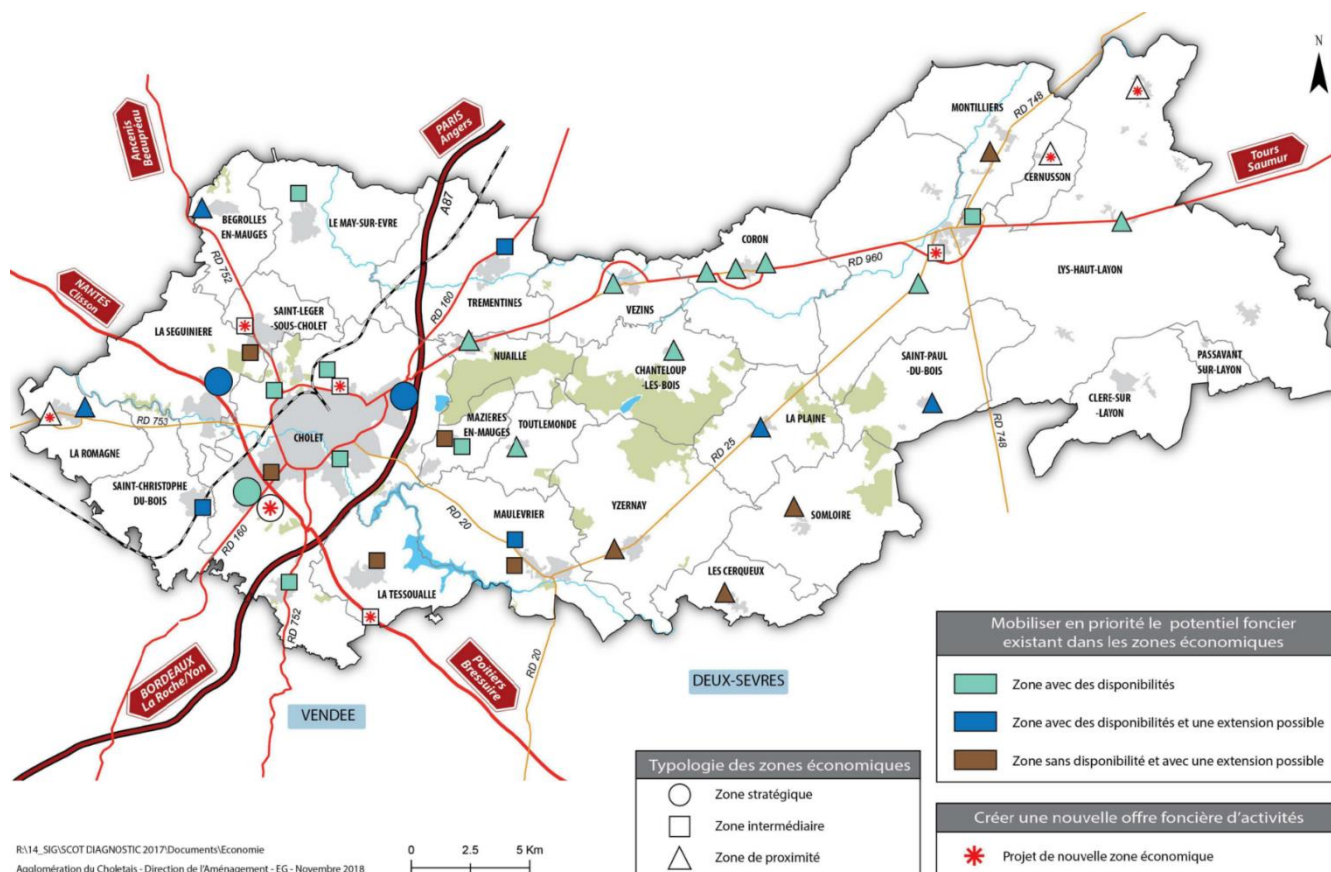


Parcelles concernées par le nouveau sous-secteur Ad au PLU (source : Cadastre.gouv, 2024)

1.3

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BERGERIE

La commune de La Séguinière dispose de trois zones d'activités économiques (ZAE) : la ZA de la Bergerie au nord du bourg, à vocation artisanale et industrielle ; la ZA de la Ménardièrre au sud du bourg, à vocation commerciale ; la ZA des Grands Bois à l'extrémité nord de la commune, à vocation artisanale et industrielle.

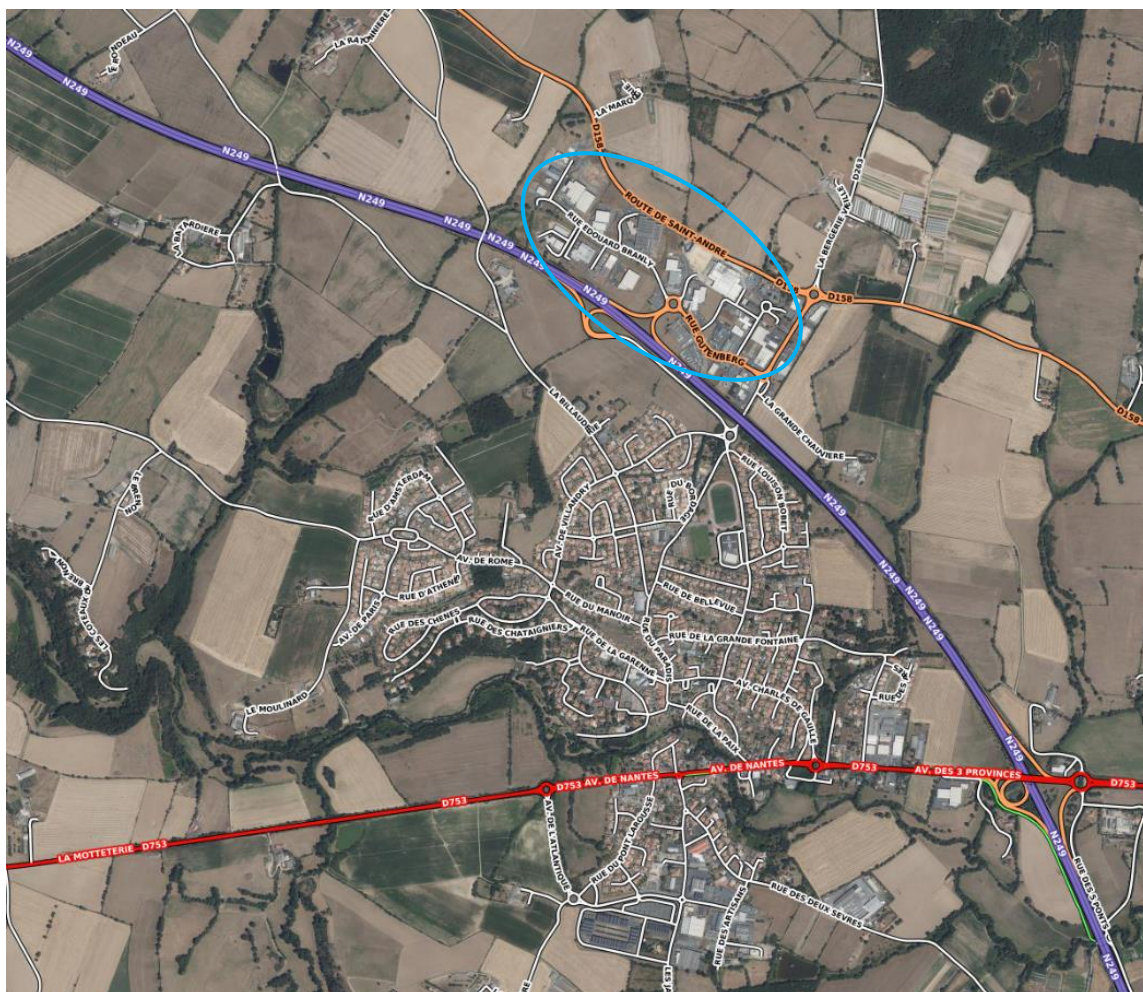


Typologie des ZAE (source : SCoT, 2022)

La ZAE de la Bergerie est classée comme l'une des trois zones stratégiques intercommunales au SCoT de Cholet Agglomération.

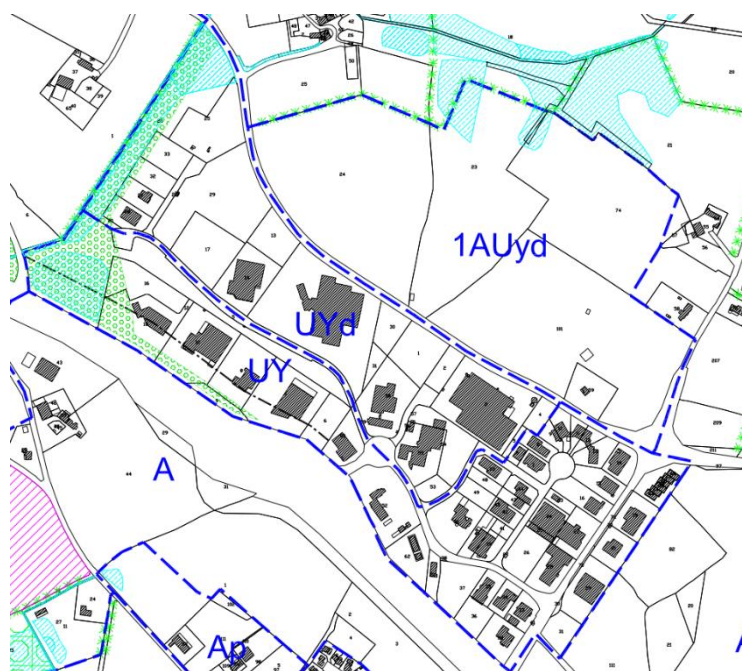
Pour chacune des zones d'activités de La Séguinière, le PLU prévoit des extensions, inscrites en zone 1AUy au règlement graphique. L'un des objets de cette modification n°4 du PLU concerne la zone d'extension 1AUy de la ZAE de la Bergerie.

La ZAE de la Bergerie est localisée entre la Route Nationale (RN) 249 avec un accès direct depuis celle-ci, et la Route Départementale (RD) 158. L'extension inscrite en zone 1AUy se situe au nord de la RD158.



Localisation de la zone de la Bergerie (source : Géoportail, 2024)

En effet, l'extension de cette zone, dont la gestion et l'aménagement sont de compétence intercommunale, est engagée par Cholet Agglomération depuis 2016. La collectivité maîtrise désormais le foncier, dispose d'un état initial de l'environnement complet, et pilote avec itération la conception de la zone d'activité. Un dépôt du permis de construire soumis à évaluation environnementale et de la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, est envisagé d'ici la fin de l'année. Néanmoins, le projet d'aménagement de ce secteur se heurte à certaines prescriptions établies lors de l'élaboration du PLU en 2010. Ces



Extrait du zonage de la ZAE de la Bergerie (source : PLU de La Séguinière, 2024)

dernières ne permettent aujourd'hui plus de répondre de manière efficiente aux enjeux d'accessibilité et de rationalisation du foncier. C'est pourquoi il est aujourd'hui envisagé de faire évoluer deux aspects relatifs à l'extension de la zone de la Bergerie :

- Modifier l'OAP relative à cette extension, afin d'y ajouter un nouvel accès aujourd'hui inexistant,
- Modifier le règlement écrit, afin de diminuer les marges inconstructibles dans l'objectif d'optimiser l'implantation des futurs bâtiments.

1.3.1 Modification de l'OAP

Actuellement, l'OAP relative à l'extension de la Bergerie ne met en évidence qu'un seul et unique accès, sur la RD158 (cf. schéma de l'OAP ci-dessous).



Extrait de l'OAP de la ZAE de la Bergerie (source : PLU de La Séguinière, 2023)

En concertation avec les services du Département, Cholet Agglomération a réétudié les principes d'accès à cette zone. L'entrée/sortie principale du site resterait telle que prévue dans l'OAP. Dans une réflexion un peu plus large, ce principe permettra de ne pas impacter la rue Gustave Eiffel qui supporte un trafic très important, en proposant un itinéraire plus court pour accéder depuis cette extension de zone à la RN 249 direction Nantes. Une branche de sortie uniquement vers la RD263, avec interdiction de tourner à gauche, assurera un schéma de circulation fonctionnel et attractif pour les entreprises.

La ligne HTA 90 KV sera enfouie afin de libérer l'espace non aedificandi contraire à l'optimisation du foncier. L'enfouissement et le dévoiement sont en revanche impossibles pour la ligne 225 KV, et le schéma d'aménagement s'attache à limiter les conséquences sur l'optimisation foncière en positionnant un maximum d'espace public en-dessous.

Afin de réduire les impacts de la zone sur les enjeux environnementaux soulevés dans le diagnostic, le périmètre du projet est revu, et environ 6 ha de terrains situés au nord-est seront préservés de toute urbanisation.

1.3.2 Modification du règlement écrit

La ZAE de la Bergerie est inscrite en zone UY, zone à vocation économique, destinée aux constructions à usage d'industrie, de bureau, de service, d'artisanat et de commerce. Elle est plus précisément comprise dans le sous-secteur indicé UYd au règlement graphique du PLU et correspond « *aux activités majoritairement industrielles de la zone de la Bergerie* ». Dans cette logique, la future zone d'extension est inscrite en 1AUyd.

Actuellement, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réglementée de la façon suivante à l'article UY6 :

« *Sauf dispositions contraires au règlement graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :*

- *35 m par rapport à l'axe de la RN 249, au niveau de la zone de la Bergerie,*
- *15 m par rapport à l'alignement de la RD 752,*
- *10 m par rapport à l'alignement des RD 63 et 158,*
- *10 m par rapport à l'axe des autres voies. »*

Aussi, le règlement du PLU actuel, rédigé ainsi, ne permet pas une densification optimale de la future extension, en imposant des reculs d'implantation des bâtiments assez conséquents. Compte tenu des nombreuses demandes d'entreprises pour s'implanter dans cette nouvelle zone, et du besoin impératif de rationalisation du foncier dans le contexte de la loi Climat et Résilience, il est alors proposé d'assouplir ces distances de recul d'implantation, tout en garantissant la sécurité et les bonnes visibilité (voir partie 3 de la notice).

De plus, il est également nécessaire d'apporter une exception à l'article 1AUy 3 relatif à la voirie et aux accès. Le règlement actuel interdit tout accès direct à la RD 158. Dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAE de la Bergerie, une exception doit être faite pour autoriser un unique accès permettant l'aménagement d'ensemble de la zone.

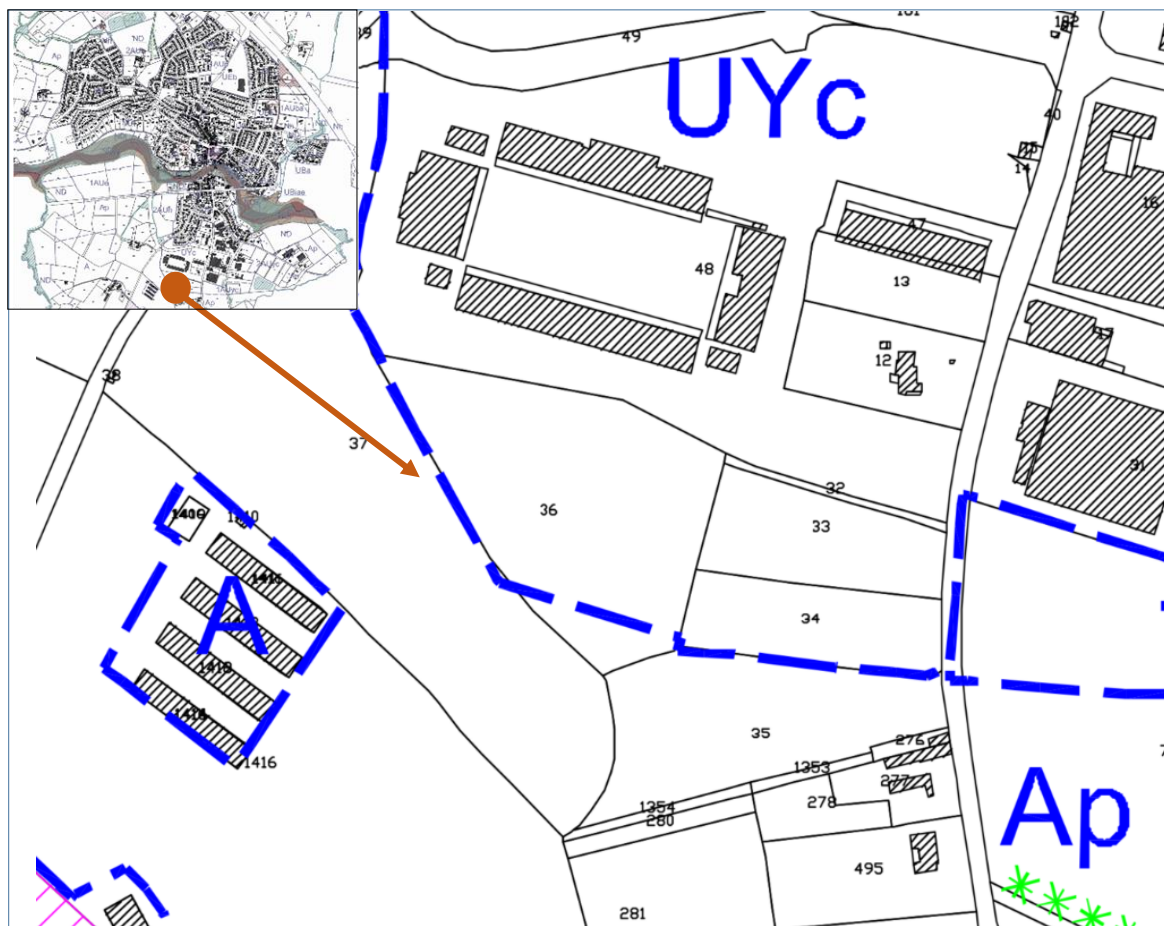
1.4 ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

1.4.1 UYc vers A

Les parcelles AX 32, AX 33, AX 34 et AX 36 sont aujourd'hui classées en zone UYc au PLU en vigueur. Ce zonage est destiné aux activités commerciales de la zone de la Ménardière.

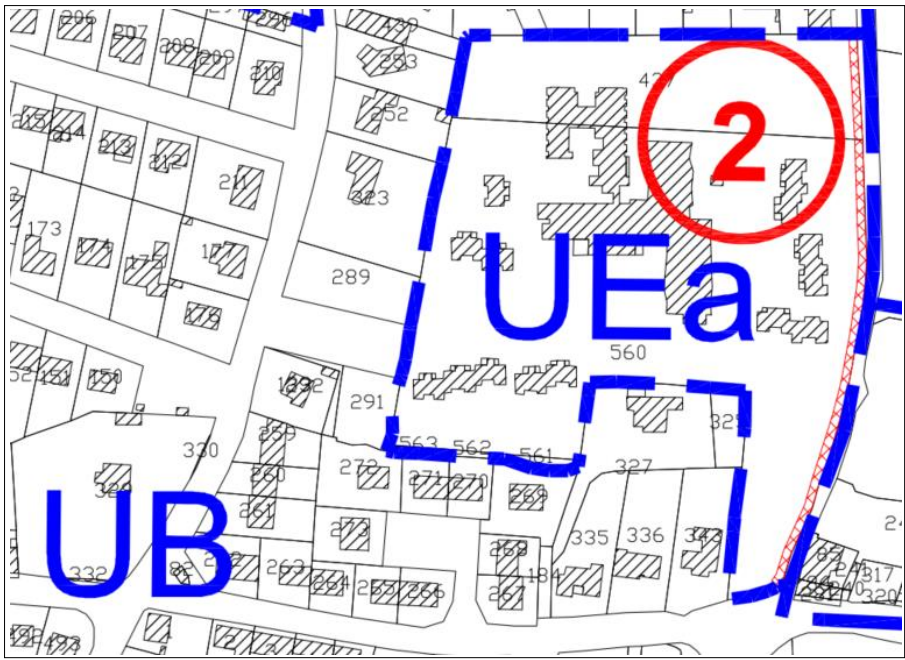
Depuis l'approbation du PLU, ces parcelles en extension de la ZAE de La Ménardière, n'ont jamais eu une utilisation autre qu'agricole. En outre, Cholet Agglomération concentre les études d'extension de ZAE sur d'autres secteurs.

Afin d'être en adéquation avec le projet de territoire et de permettre l'ouverture de conventions d'exploitation rurale sur les parcelles mentionnées, la modification a pour objet le changement de zonage des parcelles précédemment citées de UYc en zone Ap, secteur ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture.





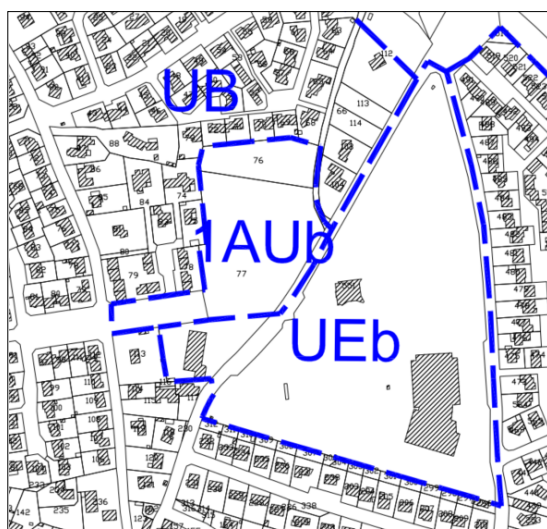
Découpage parcellaire secteur de la maison d'accueil (source : Géoportail, 2024)



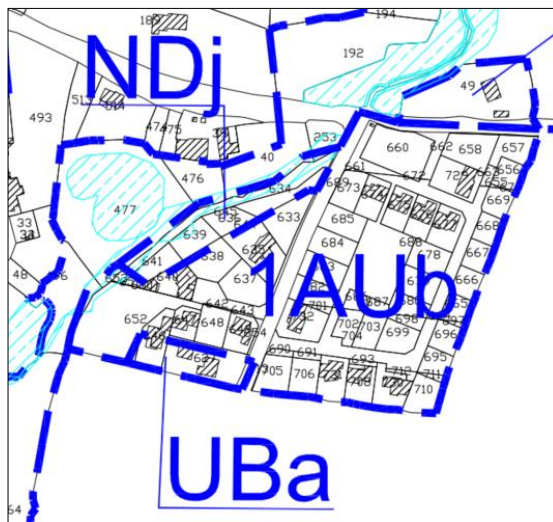
Zonage secteur de la maison d'accueil (source : PLU de La Séguinière, 2024)

1.4.3 1AUb vers UB

Le PLU a prévu des secteurs destinés à accueillir de l'habitat dans la continuité directe de l'enveloppe urbaine, identifiés en zone 1AU (ouverture immédiate à l'urbanisation) ou 2AU (ouverture à l'urbanisation soumise à conditions). Les évolutions du PLU ont permis de faire évoluer ces zonages dans le temps en fonction du rythme de construction et des projets de la commune. De cette façon, deux secteurs d'habitat ont vu le jour depuis l'approbation du PLU. Actuellement identifiés en zone 1AUb (zone suffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'équipement, de services et d'habitat), la modification a pour intérêt de faire évoluer le zonage 1AUb de ces deux lotissements « Les Jardins de la Moine » et « Le Bordage », vers un zonage UB.



Lotissement Le Bordage (source : Géoportail et PLU de La Séguinière, 2024)



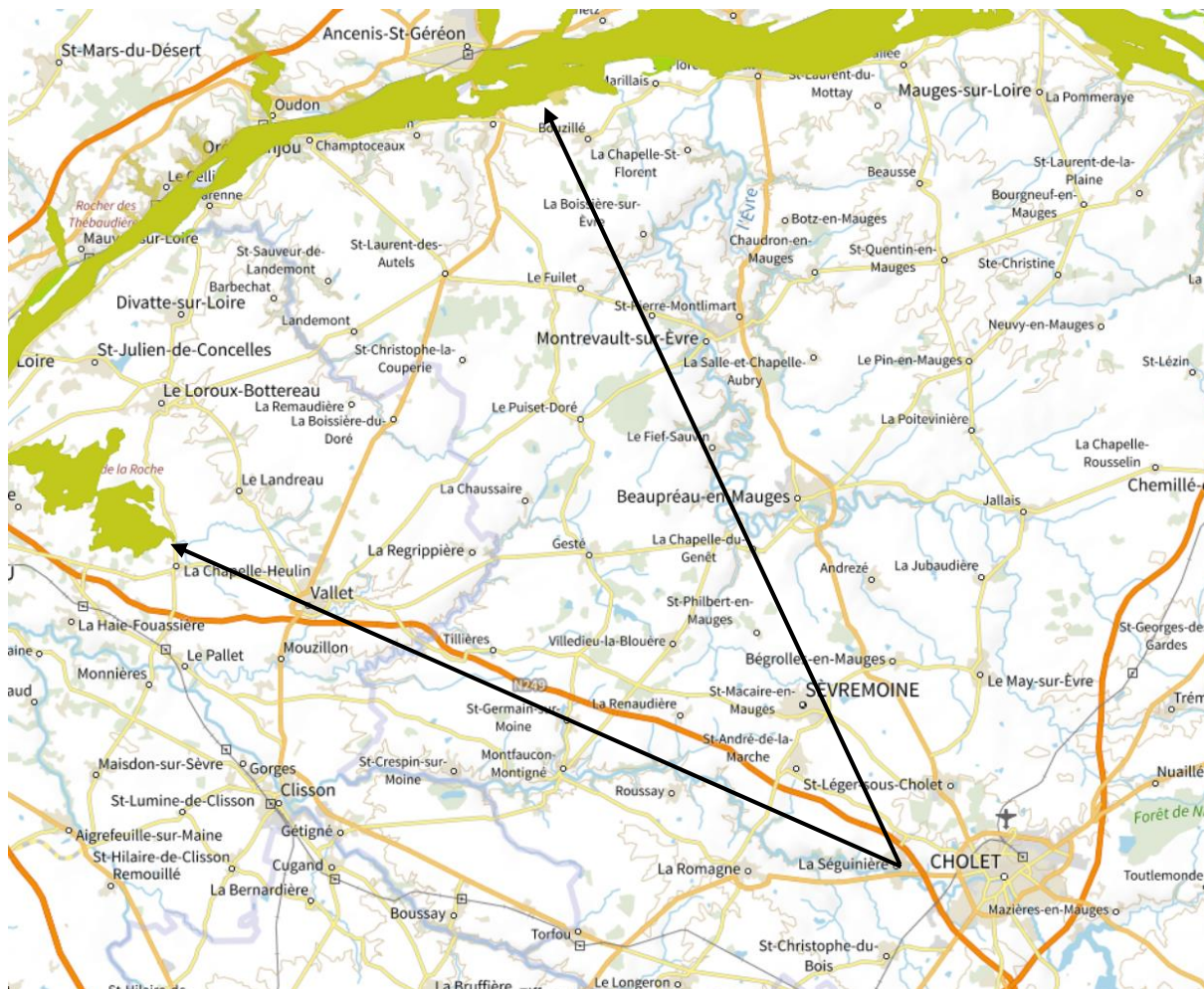
Lotissement les Jardins de la Moine (source : Géoportail et PLU de La Séguinière, 2024)

1.5 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE

1.5.1 Les zones de protection particulière

Zone Natura 2000

La commune de La Séguinière n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire. Les deux sites les plus proches sont tous deux localisés à 33 km à l'Est et au Nord de la commune. Il s'agit du Marais de Goulaine, une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, directive Habitats) n°FR5202009, et de la vallée de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes, composé de la Zone de protection Spéciale (ZPS, directive Oiseaux) n°FR5212002 et de la ZSC (directive habitats) n°FR5200622.



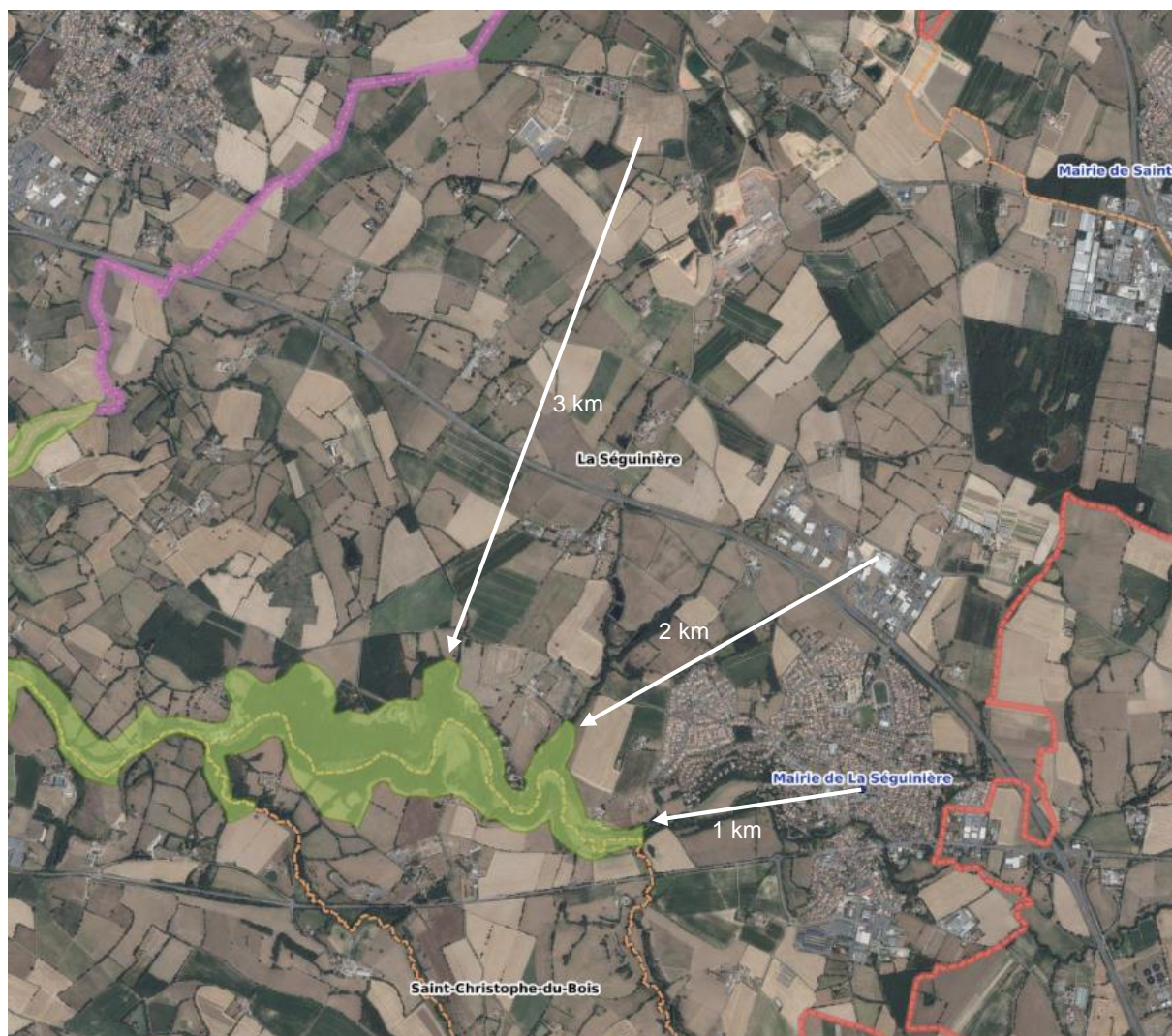
Sites Natura 2000 (source : Géoportail, 2024)

Compte tenu du relatif éloignement de ces deux zones Natura 2000 des différents secteurs faisant l'objet de la présente modification du PLU, celles-ci ne seront pas affectées par les différentes évolutions.

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire communal comprend une ZNIEFF de type II. Il s'agit de la Vallée de la Moine, identifiée à l'Ouest du bourg de la Séguinière. Elle se situe à 3 km du site où est envisagé le projet photovoltaïque, 2 km de la ZAE de la Bergerie, et 1 km du bourg de La Séguinière. Compte tenu de ces distances, celle-ci ne sera aucunement impactée par les diverses évolutions proposées dans la modification en cours du PLU.

Les deux autres ZNIEFF les plus proches, le Lac du Verdon au Sud-Est de la commune, et le Massif Forestier de Nuaillé-Chanteloup à l'Est, sont respectivement localisées à 9,8 km et 9,4 km de La Séguinière. Les objets de la modification du PLU n'auront aucun impact sur ces deux ZNIEFF.



ZNIEFF (source : Géoportail, 2024)

Espace Naturel Sensible (ENS)

Le Lac du Verdon, identifié comme ZNIEFF, est également inscrit en tant qu'ENS. Il s'agit en effet du plus grand lac du département. Au même titre que son inscription en tant que ZNIEFF, l'ENS du Lac du Verdon ne sera pas affecté par les éléments inscrits dans la modification, compte tenu de son éloignement avoisinant les 10 km.

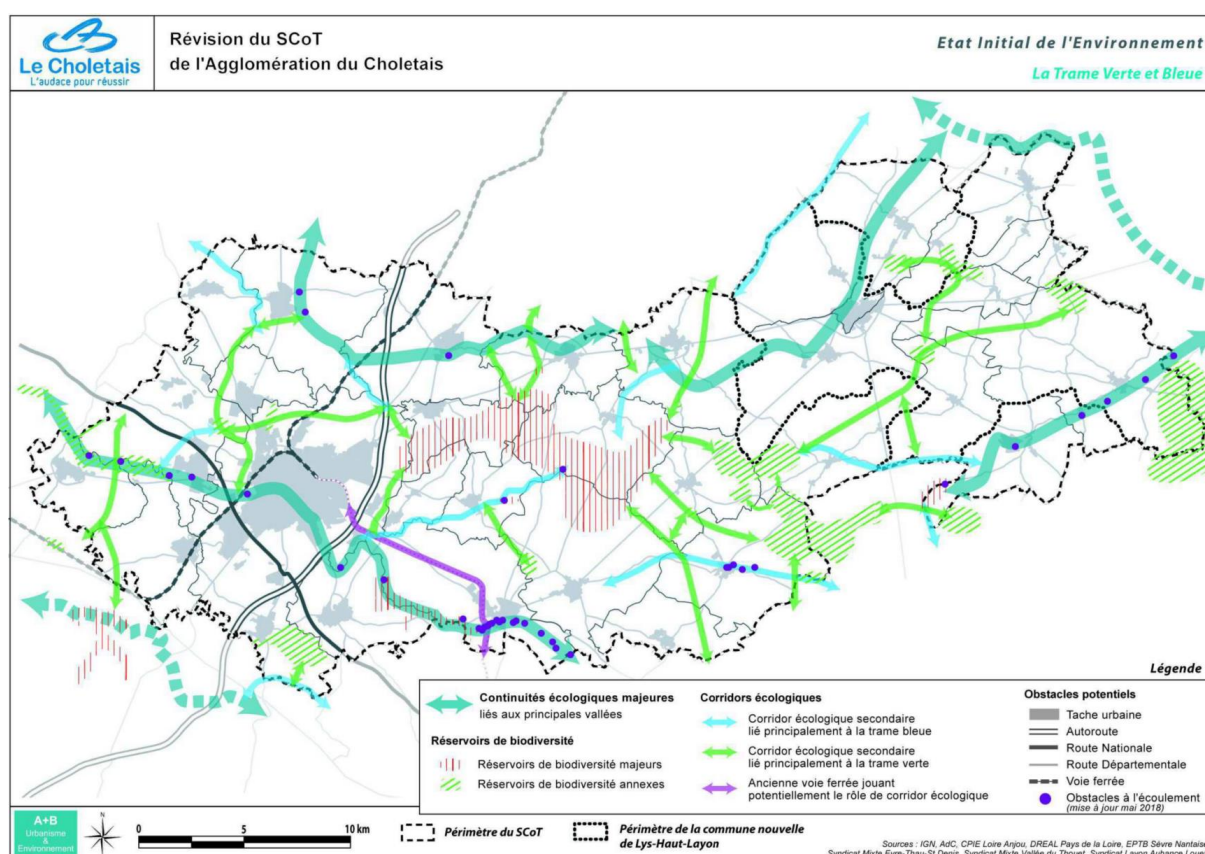
1.5.2 Les continuités écologiques

Échelle régionale

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 30 octobre 2015. L'extrait en annexe correspond à la planche du SRCE sur laquelle la commune de La Séguinière est située. Une sous-trame boisée/humide est identifiée de part et d'autre du bourg, et correspond à la vallée de la Moine. Néanmoins, le site envisagé pour le projet photovoltaïque, la ZAE de la Bergerie, et les évolutions réglementaires dans le bourg de La Séguinière ne viennent pas impacter cette sous-trame identifiée. Cette dernière sera donc préservée.

Échelle intercommunale

Le SCoT de Cholet Agglomération a été approuvé le 17 février 2020. Dans son volet environnemental, il traduit à l'échelle intercommunale la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée précédemment dans le SRCE à une échelle plus fine. A La Séguinière, tout comme la TVB du SRCE l'avait identifiée précédemment, la vallée de la Moine est recensée comme continuité écologique majeure. Celle-ci étant éloignée du projet photovoltaïque, de la ZAE de la Bergerie, et des évolutions réglementaires dans le bourg, elle ne sera pas impactée par le projet de modification en cours.



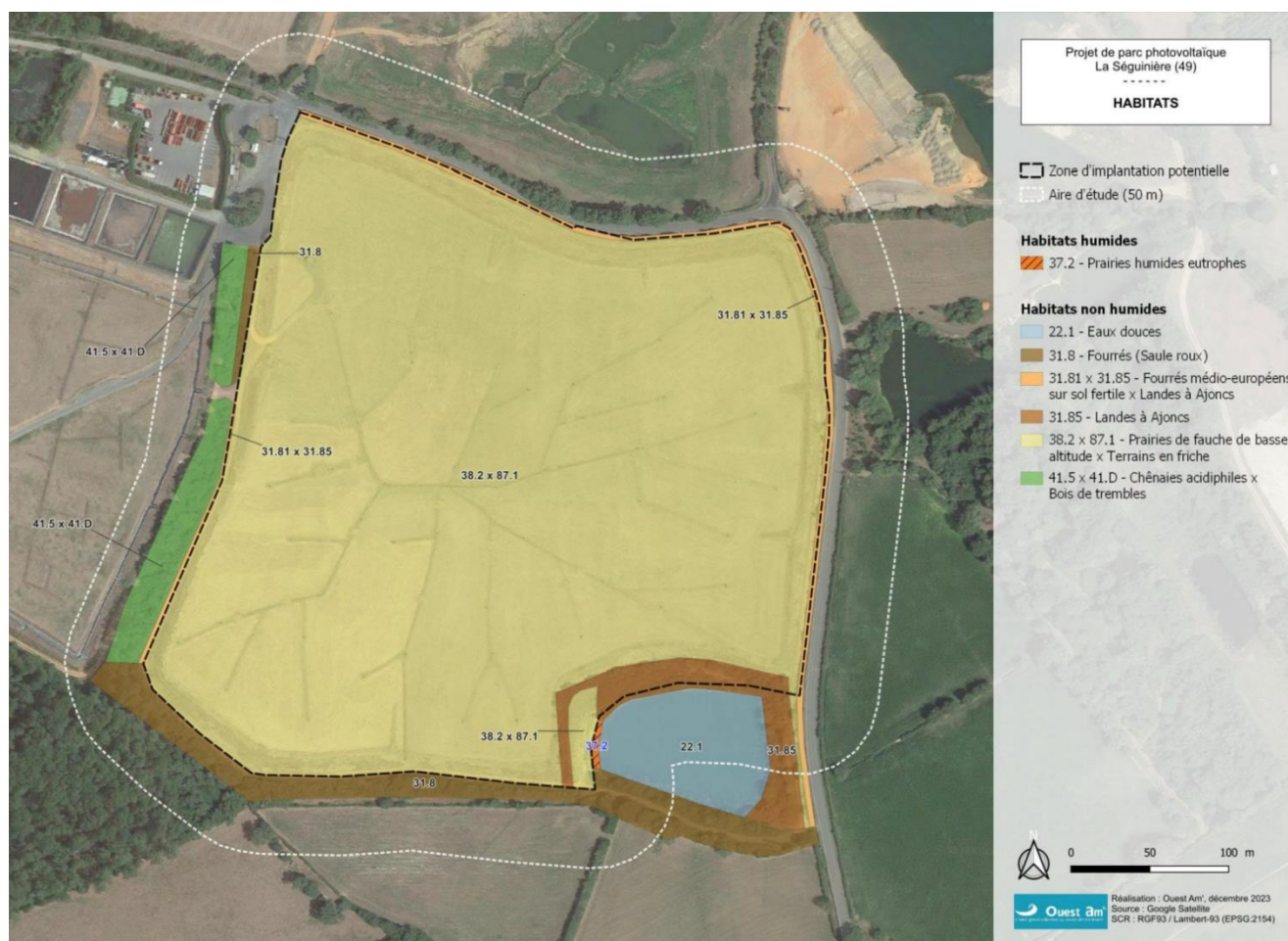
Trame Verte et Bleue du SCoT de Cholet Agglomération (source : SCoT, 2022)

Échelle locale

- Projet photovoltaïque

Le site choisi pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque fut dans un premier temps une carrière, avant de devenir une Installation pour le Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND). Pour ces raisons, les sols ont été profondément remaniés, l'ancienne ISDND ayant modelé le terrain artificiellement.

Toutefois, des inventaires environnementaux (études faune flore et zones humides) ont été réalisés afin de déterminer les enjeux du site. Ces inventaires se sont déroulés en mai et juin 2021, puis de mai à septembre 2023. Il est à noter dans un premier temps que le site est recensé en tant que prairie de fauche de basse altitude.



Les différents types d'habitats sur le site (source : Ouest Am', 2023)

Les résultats des études faune-flore ont été mis en évidence sur les deux cartes ci-dessous.



Diagnostic faunistique du site (source : Ouest Am', 2023)

Les enjeux de l'aire d'étude associés aux oiseaux se concentrent sur la période de reproduction. Les haies et les fourrés accueillent plusieurs passereaux nicheurs (nidification probable ou certaine) inscrits sur liste rouge nationale ou régionale. L'Œdicnème criard, s'il ne se reproduit pas sur les parcelles du projet, semble s'y alimenter, au moins ponctuellement. Les Milans noirs ont régulièrement été observés survolant les casiers, mais ne semblent pas s'alimenter ici.

Les enjeux sont beaucoup plus limités en périodes migratoires et pendant l'hiver. L'intérêt durant les migrations réside principalement dans les haies, où les passereaux peuvent s'alimenter pendant leurs haltes.

S'agissant des chiroptères, la diversité spécifique est faible au regard de la pression de prospection exercée, avec 5 espèces recensées en trois passages. Plusieurs espèces d'amphibiens, de reptiles et d'insectes présentes sur les marges de la zone d'implantation potentielle sont protégées. La prairie de fauche enfrichée située au droit des casiers n'accueille aucune espèce de mammifère, de reptile ou d'insecte protégée.

En parallèle, des études relatives aux zones humides ont également été menées sur les mêmes périodes et sont représentées sur la carte ci-dessous.

Le site étant un centre de stockage des déchets, le critère pédologique n'a pas identifié de zones humides. En revanche selon le critère floristique, une zone humide est identifiée en bordure du plan d'eau situé au sud-est du site. Ce plan d'eau n'accueille aucune végétation aquatique. Celle-ci ne sera cependant pas affectée par le projet, le périmètre d'implantation des panneaux photovoltaïques excluant la zone humide (cf. plan du projet présenté dans la partie 1.2.1 de la notice).



Étude zone humide (source : Ouest Am', 2023)

Afin de prendre les meilleures précautions possibles quant à la préservation des milieux et des espèces les pratiquant, la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) a été appliquée. Dans un premier temps, les mesures d'évitement à appliquer ont été les suivantes : éviter les secteurs à enjeux forts notamment la zone humide floristique (au sud du site), les habitats avérés de repos et de reproduction d'espèces patrimoniales (haies et boisements). Dans un second temps, des mesures de réduction ont été instaurées afin de minimiser l'impact du projet sur le milieu : la mise en défens des secteurs sensibles en phase travaux, une gestion douce des habitats ouverts, la mise en place de passages pour la faune, la proscription de l'entretien des haies entre début avril et début septembre.

- ZAE de la Bergerie

L'extension de la ZAE de la Bergerie est inscrite en zone 1AUy au PLU de La Séguinière, signifiant ainsi le caractère immédiatement constructible du secteur. La modification du PLU relative à l'OAP de la Bergerie ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur, laquelle a été étudiée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU approuvée en juillet 2014, mais bien sur des ajustements de l'OAP existante.

Ainsi, les adaptations réglementaires, qui visent à permettre un projet plus cohérent (modification de l'accès à la zone, de la gestion d'une ligne électrique et des marges de recul), ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, et permet de mieux optimiser le foncier.

Il est à noter que le permis d'aménager préalable à cette opération sera soumis à évaluation environnementale en application la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, et que l'opération en tant que telle est soumise à autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau. Une étude d'impact, qui sera soumise à la consultation des différents services et organismes associés à cette procédure et à enquête publique, sera produite.

- Évolutions réglementaires diverses

Les changements de zonage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine n'ont aucune incidence sur les milieux naturels, la faune, la flore et les zones humides.

1.5.3 Les enjeux agricoles

- Projet photovoltaïque

Les parcelles sont aujourd'hui inexploitées pour une activité agricole, en raison de leur passif en tant que carrière puis secteur d'enfouissement de déchets non dangereux. Les déchets sont désormais recouverts de terre végétale, donnant ainsi l'aspect d'une prairie entretenue. La photographie aérienne de 2020 met en évidence le réseau de canalisations captant le biogaz généré par la méthanisation des déchets enfouis sur le site.



Vue aérienne du site (source : Géoportail, 2020)



Enjeux agricoles (source : Géoportail, 2024)

Aucune culture n'est développée sur ces parcelles, ni aucun exploitant n'a déclaré celles-ci comme Surface Agricole Utile (SAU). En effet, ces parcelles, impropres à l'agriculture, ne sont exploitées par aucune exploitation agricole.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit une définition de la friche, à l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme. Est alors considéré comme friche « *tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans aménagement ou des travaux préalables.* » Elle fixe alors 2 critères cumulatifs :

- le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier
- l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de la gestion économe des espaces dont l'un des enjeux déterminants est la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain.

Plus récemment, le décret 2023-59 du 26 décembre 2023 précise les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme. Il permet ainsi d'éclairer et de faciliter l'identification des friches.

Ainsi, le premier critère relatif au caractère inutilisé du bien, est précisé par les éléments suivants :

- concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes,
- locaux ou équipements vacants dégradés
- pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant droit ou celui qui s'est substitué à lui, a disparu ou est insolvable,
- coût significatif pour son réemploi, voire déséquilibre financier.

S'agissant du second critère sur l'absence de possibilité de réemploi sans travaux, il est précisé de la façon suivante : les travaux préalables au réemploi s'entendent comme les

interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Comme évoqué dans la partie 1.2.2 de cette notice, le projet de réalisation d'une centrale photovoltaïque est en effet non consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la Loi Climat et Résilience. Plusieurs organismes et partenaires ont pour cela été sollicités, afin de vérifier si le projet est en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière du territoire. Ainsi, en collaboration avec le CEREMA (organisme élaborant les fichiers-fonciers à la demande du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires), il est alors confirmé le classement du site comme ancienne décharge de la Brunière (ISDND) au titre des friches, au sens du décret n°2923-1259. Compte tenu de son classement en tant que friche, le site est dès lors classé comme déjà artificialisé et non consommateur de nouvelle surface. Il est à noter également que lors de la cessation d'activité, aucune remise en état agricole n'avait été prescrite.

Ce classement en tant que friche ainsi que l'absence d'artificialisation sont confirmés par les services de l'Etat, dans le cadre d'un courrier du Préfet de Maine-et-Loire en date du 2 juillet 2024 (cf. annexe n°2).

Ainsi, aucune surface consommée n'est à décompter du volume foncier 2021-2031 octroyé à Cholet Agglomération, et aucune exploitation agricole ne se voit impactée par le projet.

- ZAE de la Bergerie

Comme indiqué précédemment, l'extension de la ZAE de la Bergerie est inscrite en zone 1AUy au PLU de La Séguinière, signifiant ainsi le caractère immédiatement constructible du secteur. La modification du PLU relative à l'OAP de la Bergerie ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur, laquelle a été étudiée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU approuvée en juillet 2014, mais bien sur des ajustements de l'OAP existante.

Ainsi, les adaptations réglementaires, qui visent à permettre un projet plus cohérent (modification de l'accès à la zone, de la gestion d'une ligne électrique et des marges de recul), ne présente aucune incidence négative sur l'agriculture, et permet de mieux optimiser le foncier.

Il est cependant à noter que les terrains ne font d'ores et déjà plus l'objet d'une exploitation agricole ; les baux étant résiliés. L'éviction des exploitations ont été correctement indemnisée.

Une étude préalable agricole comprenant entre autre une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire, une évaluation des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire sera réalisée, en application de l'article L. 112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime.

- Évolutions réglementaires diverses

Les évolutions portant exclusivement sur des changements de zonage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (zones 1AU correspondant à des lotissements désormais achevés, zone UEa vers UB), celles-ci n'auront aucune incidence sur l'activité agricole de la commune.

Le changement de zonage UYc vers A, vient, à l'inverse, rendre au monde agricole des parcelles aujourd'hui inutilisées et vierges de toute construction. L'activité agricole se verra ainsi renforcée.

2. PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES ET DU PADD DU PLU

La commune de La Séguinière a intégré Cholet Agglomération le 1er janvier 2017. Le SCoT de Cholet Agglomération ayant été approuvé le 17 février 2020, la commune est donc comprise dans le périmètre du SCoT.

Cette modification comprend la délimitation d'un secteur autorisant les projets photovoltaïques. Elle englobe également les ajustements réglementaires relatifs à la ZAE de la Bergerie, ainsi que des ajustements en matière de zonage dans l'enveloppe urbaine. Compte tenu du fait que cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques et nuisances, ce présent projet s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de modification, en application des articles L. 153-36 à L. 153-38 du code de l'urbanisme. Plus précisément, ce projet correspond à une procédure de modification de droit commun soumise à enquête publique, en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

2.1 COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise les objectifs généraux qui doivent être poursuivis par les collectivités en matière d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Dans ce cadre, la modification proposée favorise les équilibres évoqués dans le 1°, 3°, 5°, 6°, 6° bis et 7°. La modification n'impacte nullement les autres points.

2.2 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS ET NORMES SUPERIEURES

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent être 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 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

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.

Les dispositions relatives aux points 2° et 3° ne seront pas traitées en raison de l'absence de documents concernés sur le territoire.

2.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT de Cholet Agglomération a été approuvé le 17 février 2020 et s'applique sur la période 2019-2034. Il couvre les 26 communes de l'intercommunalité.

Le SCoT catégorise les communes selon les niveaux de polarité suivants :

- les pôles d'attractivité,
- les centralités relais,
- les communes de proximité,
- les autres communes.

La Séguinière est identifiée en tant que centralité relais. Elle fait en effet partie de la première couronne de Cholet et bénéficie du dynamisme choletais, de sa position géographique à proximité de la RN 249, et dispose d'une ZAE classée parmi les trois plus importantes du territoire de l'Agglomération.

Le SCoT met en évidence trois principaux axes stratégiques définis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lesquels sont :

- Axe 1 : conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Axe 2 : accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Axe 3 : renforcer la qualité de vie des Choletais.

Les trois axes du SCoT se déclinent en un ensemble d'orientations, lesquelles sont retranscrites dans le tableau suivant :

	Orientations du SCoT	Compatibilité avec les objets de la modification
Axe 1 : conforter le Choletais comme territoire entreprenant	Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique	La ZAE de la Bergerie est classée comme l'une des trois zones stratégiques au SCoT de Cholet Agglomération, lui conférant ainsi une certaine envergure et attractivité sur le territoire. Permettre les évolutions réglementaires allant dans le sens d'un projet global d'aménagement de son extension, vient ainsi véritablement conforter sa position et renforcer le bassin économique du Choletais.
	Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	Non concerné
	Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse	Aucune zone agricole n'est touchée dans le cadre de cette modification. En effet, cette dernière ne fait l'objet d'aucune ouverture de zone à urbaniser. A l'inverse, 3 parcelles aujourd'hui inscrites en zone UYc vont être réattribuées au monde agricole. Ce changement permettra notamment la création de conventions d'exploitation rurale sur ces nouvelles parcelles.
	Poursuivre le développement touristique	Non concerné
Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire	Dynamiser la production de logements	Bien que la modification du PLU ne porte pas sur la création de secteurs d'habitat venant directement dynamiser la production de logements, le changement de zonage UEa vers du Ub au niveau de la maison d'accueil a pour objectif de rendre possible la création de logements sociaux aujourd'hui incompatibles avec la destination de la zone.
	Favoriser le renouvellement du parc existant	Non concerné
	Développer une offre de logements diversifiée	Le changement de zonage UEa vers du Ub, sur le secteur de la maison d'accueil, a pour objectif de permettre la construction de logements. Il est en effet projeté la création d'environ 8 logements sociaux sur cette parcelle, venant ainsi conforter la diversité de l'offre de logements sur la commune et plus particulièrement le logement social.
Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais	Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire	Aucun des points de la modification ne porte atteinte au patrimoine de la commune, ni aux espaces naturels ou protégés (ENS, ZNIEFF, ...). La TVB à l'échelle régionale et intercommunale ne sera également pas impactée par la présente modification.
	Favoriser un développement économe en ressources et en énergie	Dans un premier temps, l'un des principaux objets de cette modification porte sur l'évolution du règlement pour la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque au nord de la commune. Ce projet répond pleinement aux objectifs inscrits dans le SCoT en proposant l'installation d'une énergie dite

		renouvelable sur le site d'une ancienne carrière transformé ensuite en ISDND dont les sols sont par conséquent peu propices à la pratique d'une activité agricole. Dans un second temps, cette modification ne vient pas accroître la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, et vient à l'inverse, rendre des parcelles au monde agricole.
	Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions	Les différents objets de la modification ne sont pas de nature à entraver la sécurité des personnes et des biens face aux risques, nuisances et pollutions.
	Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire	Permettre la réalisation de logements sociaux en face de la maison d'accueil, et ainsi directement dans l'enveloppe urbaine du bourg, confortera l'accessibilité des service au plus près des habitants.
	Conforter l'offre d'équipements et de services	Non concerné

2.2.2 Le Programme Local de l'Habitat

L'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), à laquelle faisait partie la commune de La Séguinière, dispose d'un PLH pour la période 2014-2020. Depuis la fusion des collectivités et la création de Cholet Agglomération, le PLH à l'échelle de cette nouvelle entité n'a pas été élaboré. En effet, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Cholet Agglomération est en cours d'élaboration et comportera un volet habitat par l'élaboration d'un PLH. Ainsi, la prescription du PLUi-H vaut prescription du PLH.

Néanmoins, compte tenu du PLH de l'ancienne CAC toujours applicable, la modification en cours du PLU de La Séguinière répond à plusieurs orientations. Le changement de zonage de UEc vers du UB doit permettre la réalisation d'un projet de logement social porté par les élus. En ce sens, ce projet contribuera à « *favoriser les parcours résidentiels des ménages* » en développant une offre nouvelle en logement social adaptée aux besoins, partie intégrante de la première action du PLH. Il permettra de plus de répondre à la troisième action, qui s'attache à « *prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements* ».

Les autres points de la modification ne portant pas sur la thématique de l'habitat, cette compatibilité est sans objet.

2.2.3 Les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme

L'article L. 131-5 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent prendre en compte le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), prévus à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, ainsi que le Plan Local de Mobilité prévu à l'article L. 1214-13-2 du code des transports.

Les Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET), rendus obligatoires en 2010 par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, ont été remplacés par les PCAET en 2015 par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Le PCAET de Cholet Agglomération est en cours d'élaboration. L'examen de la compatibilité du projet avec ce document est donc également sans objet. Aucun plan local de mobilité n'étant instauré, il en est de même pour l'examen de cette compatibilité.

2.3 COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les orientations générales du projet de développement communal sont définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Bien que non opposable, ce dernier constitue un document essentiel : les pièces du PLU ayant une valeur juridique et opposable (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et règlement graphique) doivent être en cohérence avec le PADD.

Le PADD du PLU de La Séguinière est structuré autour de 5 axes :

- Maintenir une croissance démographique équilibrée et offrir un habitat diversifié
- Renforcer les atouts économiques en pérennisant et en développant les espaces d'accueil
- Préserver l'environnement
- Maintenir le niveau d'équipements en adéquation avec les besoins
- Faciliter les déplacements.

Le projet de création de logements sociaux en face de la maison d'accueil contribue à répondre à la première orientation, notamment en matière de mixité sociale et de diversité des formes

urbaines et de densité. La deuxième orientation se concentre sur les atouts économiques de la commune, et en particulier sur l'extension de la ZAE de la Bergerie, zone d'activités stratégique qui doit être confortée. En ce sens, les évolutions réglementaires relatives à l'extension de cette ZAE, proposées dans la modification du PLU, viennent directement confirmer le besoin inscrit au PADD de continuer d'accueillir de nouvelles entreprises industrielles et artisanales. La troisième orientation se voit quant à elle confortée par le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque. En effet, cet axe du PADD promeut une approche environnementale dans les opérations et une meilleure prise en compte des énergies renouvelables. Les quatrième et cinquième axes du PADD ne sont pas directement concernés par les différentes évolutions envisagées dans la modification du PLU.

3. EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES

3.1 ADDENDUM AU RAPPORT DE PRESENTATION

Les ajouts au rapport de présentation figurent en rouge, et les suppressions en rouge barré.

3.1.1 Page 73 du rapport de présentation

POS		PLU	
Nom de zone	Superficie en hectares	Nom de la zone	Superficie en hectares
UA	10,67	UA	10,18
UB	121,78	UB	117,84 123
UBa/UBb	2,5	UBa	0,14
		UBia	2,57
		UBiae	0,13
		UBib	0,44
		UBic	0,42
UE	8,1	UEa	2,65 2,37
		UEb	8,06
UY	64,89	UY	94,41 91,79
		UYc	24,28
		1AUBa	3,45
		1AUe	7,9
Nay	26,46	1AUy	27,2
		1AUyc	2,67
1NA	20,38	1AUz	5,43
Nab	8,06	2AU	2,71
NAa/NAb1	3,21		
		2AUh	18,72
		2AUy	11,76
		2AUyc	4,77
NC	1735,55	A	1933,69 1936,31
NCb/NCc	612,72	Ac	297,11
NCp	65,4	Ap	136,51
NDt	47,55	At	42,11 25,41
		Ad	16,7
ND	369,68	ND	340,76
NDd	25	NDdi	23,82
NDf	8,55	NDf	0,42
		NDi	30,61
		NDif	1,69
		Nh	11,34

3.1.2 Page 80 du rapport de présentation

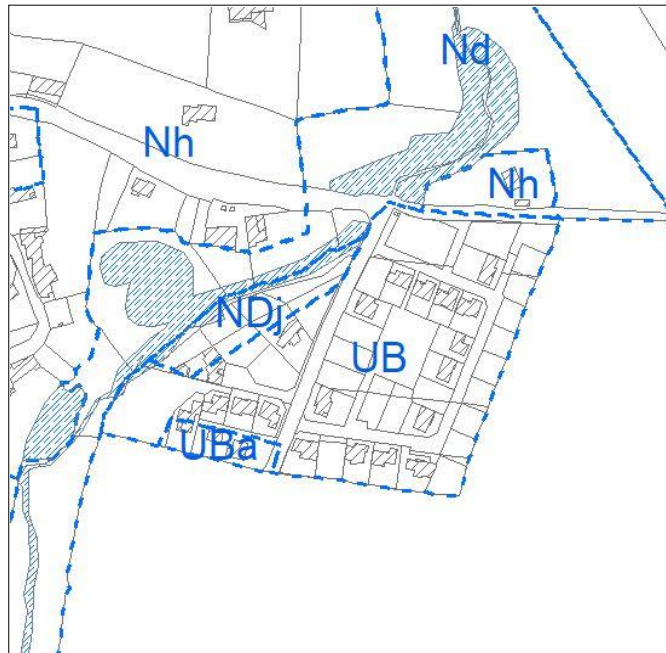
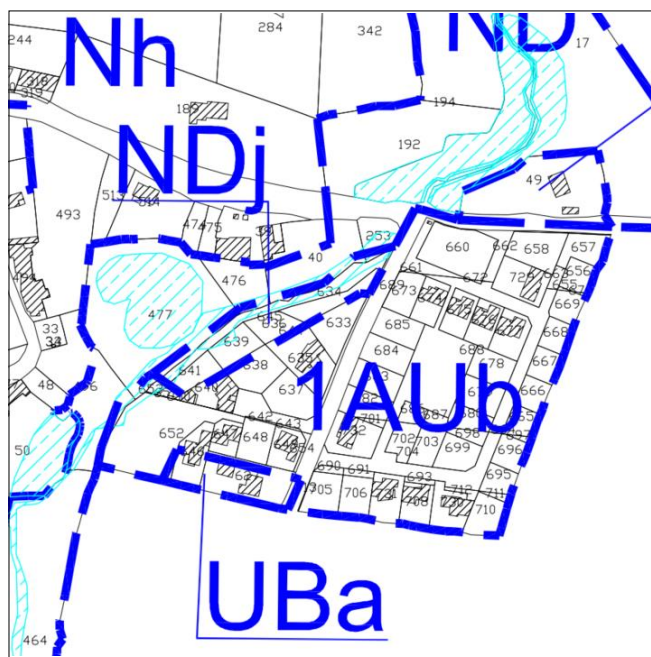
	UE, UY, UYc, 1AUe, 1AUy, 1AUyc, 2AUy et 2AUyc	
	Synthèse	Evolution
Art 6 et 7	<p>En UE : implantation en retrait d'au moins 5m</p> <p>En UY, UYc, 1AUe, 1AUy et 1AUyc : hors marges de recul spécifiques, implantation en retrait d'au moins 15 m de l'axe de la RD et 10 m de l'axe des autres voies</p> <p>En UY, UYd, UYc, 1AUyc et 1AUyd : hors marge de recul spécifique, implantation d'au moins 35 m de la RN 249, 15 m de la RD 752, 10 m de la RD 63, 5 m de la RD 158 et RD 263.</p> <p>En 2AUy et 2AUyc : hors marge de recul spécifiques, implantation en retrait d'au moins 5 m des voies</p> <p>Implantation en limite séparative :</p> <p>En UY hors marges d'isolement, implantation en limite ou en retrait d'au moins 5 m et retrait par rapport aux terrains de la zone UB</p> <p>En UE et 1AUe : implantation en retrait d'au moins 3 m</p> <p>En 1AUy : implantation en limite ou en retrait d'au moins 5m et retrait par rapport aux terrains de la zone UB</p> <p>En 2AUy : implantation en limite ou en retrait d'au moins 3 m et retrait par rapport aux terrains de la zone UB</p>	<p>En UE : pas de changement</p> <p>En UY : introduction de la notion de marges d'isolement</p> <p>En UY et AUy, introduction du recul par rapport à des terrains dédiés à l'habitat</p>

3.1.3 Page 82-83 du rapport de présentation

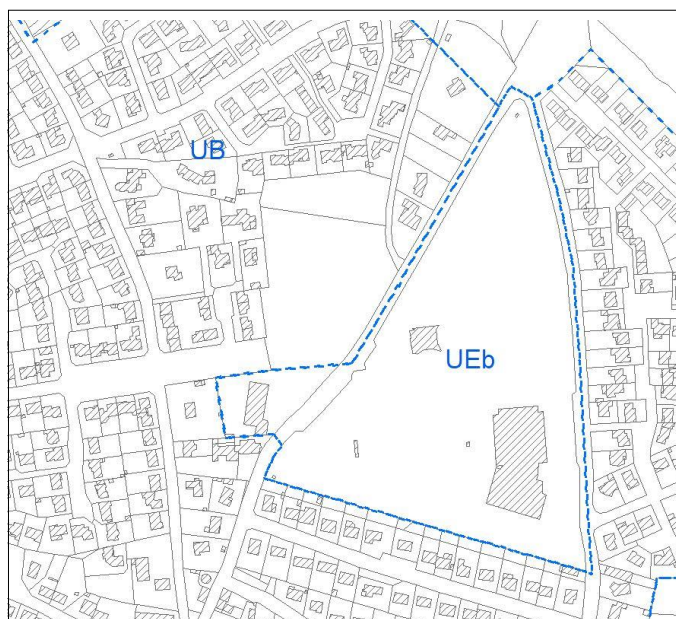
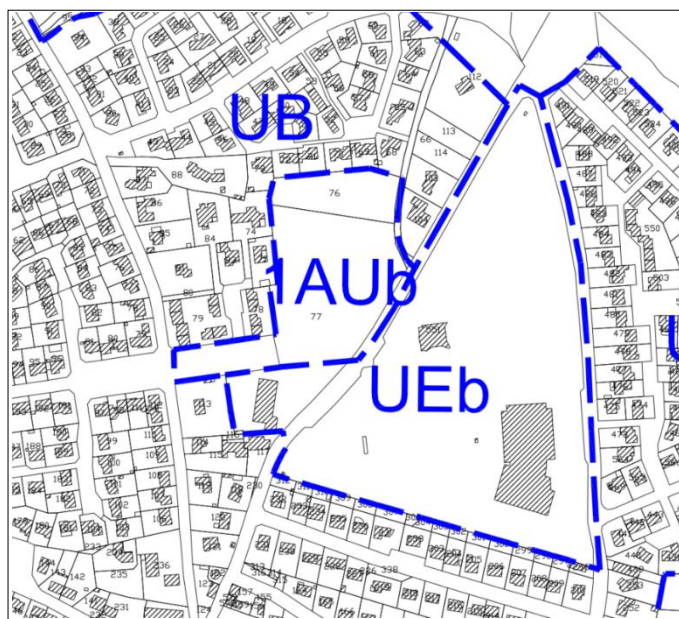
	A, Ac, A, Ad et At	
	Synthèse	Evolution
Art 1 et 2	<p>En A sont interdites toutes les constructions et installations autres qu'agricoles ou liées à cette activité ou pour les services publics et équipements d'intérêt général, en dehors de la reconnaissance des tiers et de leurs possibilités d'extension mesurée. Les changements de destination ne sont autorisés que pour quelques bâtiments patrimoniaux identifiés au plan.</p> <p>Extensions des logements existants : +30% maxi</p> <p>Règles d'implantation pour les nouveaux logements de fonction.</p> <p>Application du principe de réciprocité vis-à-vis des tiers</p> <p>En Ac, ne sont autorisées que les installations pour l'activité extractive</p> <p>En Ap, ne sont autorisés que les mises aux normes, les services publics et équipements d'intérêt général.</p> <p>En At, ne sont autorisées que les installations pour l'activité du centre d'enfouissement technique.</p> <p>En Ad, ne sont autorisés que les équipements liés aux installations photovoltaïques ainsi que tout aménagement relatif à la post exploitation du centre d'enfouissement technique.</p>	

3.2 MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

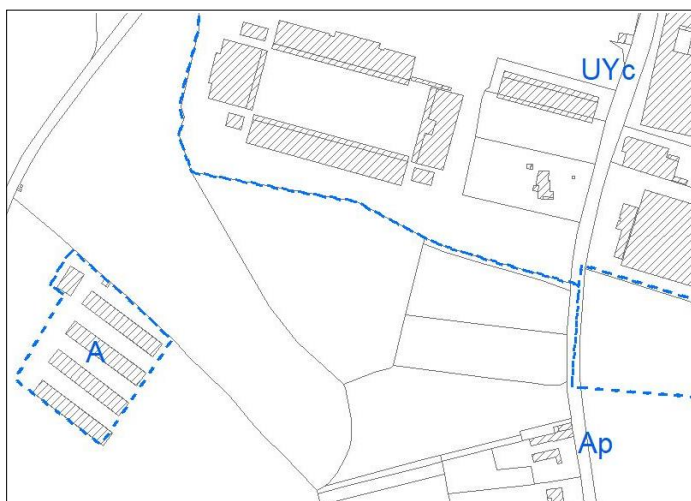
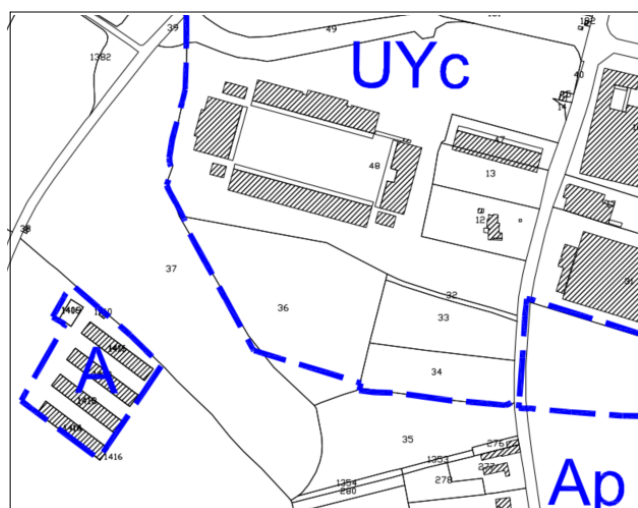
3.2.1 1AUb vers UB (lotissement les Jardins de la Moine)



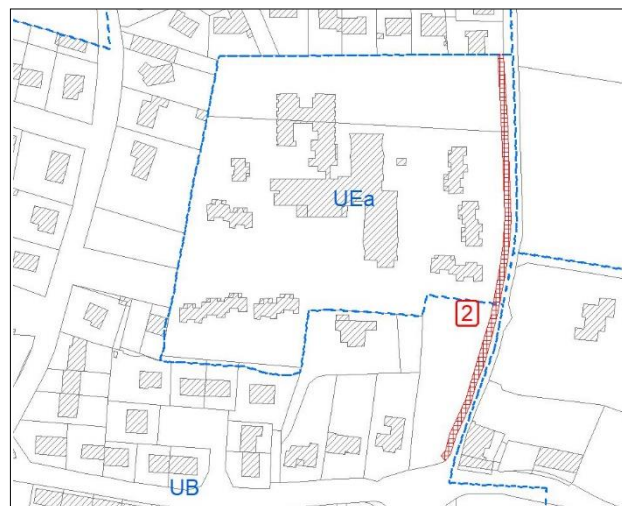
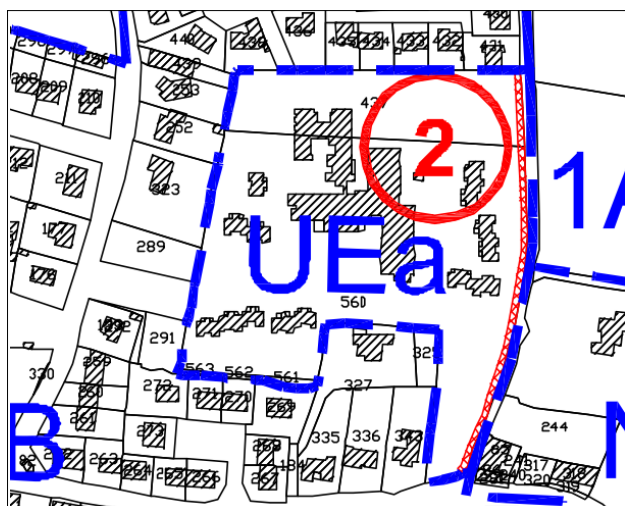
3.2.2 1AUb vers Ub (lotissement le Bordage)



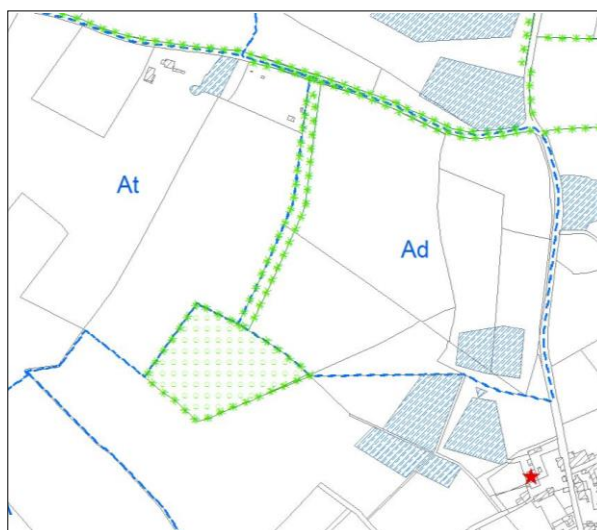
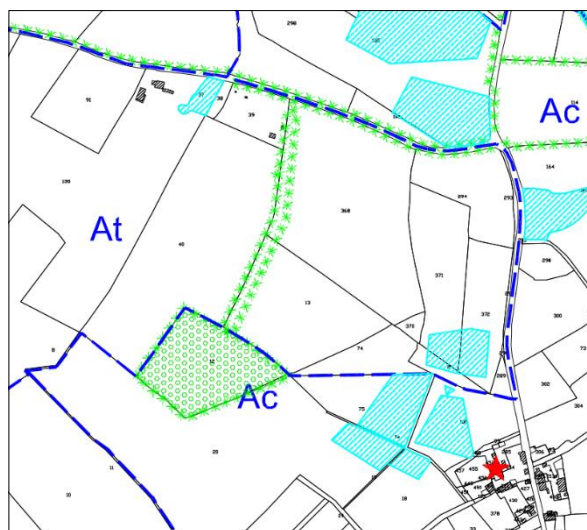
3.2.3 UYc vers Ap



3.2.4 UEa vers UB



3.2.5 At vers Ad



3.3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 Évolution de l'article 6 des zones Uy et 1AUy

Article Uy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf disposition contraires au règlement graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 35 m par rapport à l'alignement de la RN 249, au niveau de la zone de la Bergerie,
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 752
- 10 m par rapport à l'alignement de la RD 63 ~~et 158,~~
- 5 m par rapport à l'alignement de la RD 158 et la RD 263,
- ~~10 m par rapport à l'axe des autres voies ;~~

Article 1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- ~~10~~ 5 m par rapport à l'alignement de la RD 158 ~~et la RD 263,~~
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD,
- ~~10 m par rapport à l'axe des autres voies ;~~

3.3.2 Évolution de l'article 3 de la zone 1AUy

Article 1AUy 3 – VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Tout accès direct à la RD 158 est interdit, ~~sauf pour l'aménagement d'ensemble de l'extension de la zone de la Bergerie.~~

3.3.3 Création du sous-secteur Ad

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Ac, destiné aux activités d'extraction,
- Ap, secteur agricole ne pouvant faire évoluer que l'existant,
- At, destiné aux activités d'enfouissement,
- ~~Ad, destiné aux installations photovoltaïques et la gestion post exploitation du centre d'enfouissement technique.~~

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- ~~Les panneaux solaires installés au sol.~~

De plus, en secteurs Ap :

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

De plus, en dehors du secteur Ac :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

De plus, en dehors du secteur At **et Ad** :

- L'ouverture ou l'extension d'installations liées à un centre d'enfouissement technique.

De plus, en dehors du secteur Ad :

- Les panneaux solaires installés au sol.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

En dehors des secteurs Ac, Ap, ~~et At~~ **et Ad** :

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- La construction de locaux destinées à la vente ou à la transformation de produits de l'activités agro-touristique.
- (...)

(...)

De plus, en secteurs At **et Ad** :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de centre d'enfouissement technique.
- Les constructions liées au traitement et recyclage des déchets.

De plus, en secteurs Ad :

- Les installations nécessaires au fonctionnement de centrales photovoltaïques.

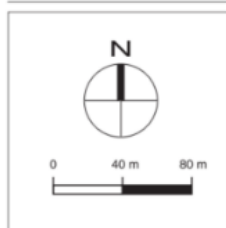
3.4 MODIFICATION DE L'OAP DE LA BERGERIE

Sont représentées ci-après, l'OAP existante au PLU de La Séguinière, et celle projetée dans le cadre de la modification.

La Bergerie

- Secteur soumis à orientations d'aménagement
- Activités
- ↔ Accès groupés
- ↔ Desserte principale
- ↔ Desserte secondaire
- Interdiction d'accès
- Ligne HTB 225KV et 90KV
- /// Libre accès aux lignes HTB
- Marges paysagées
- ~ Haie à créer
- Etang

source : cadastre communal



07409A_Orientations d'aménagement_4000.ai/MRU/020309

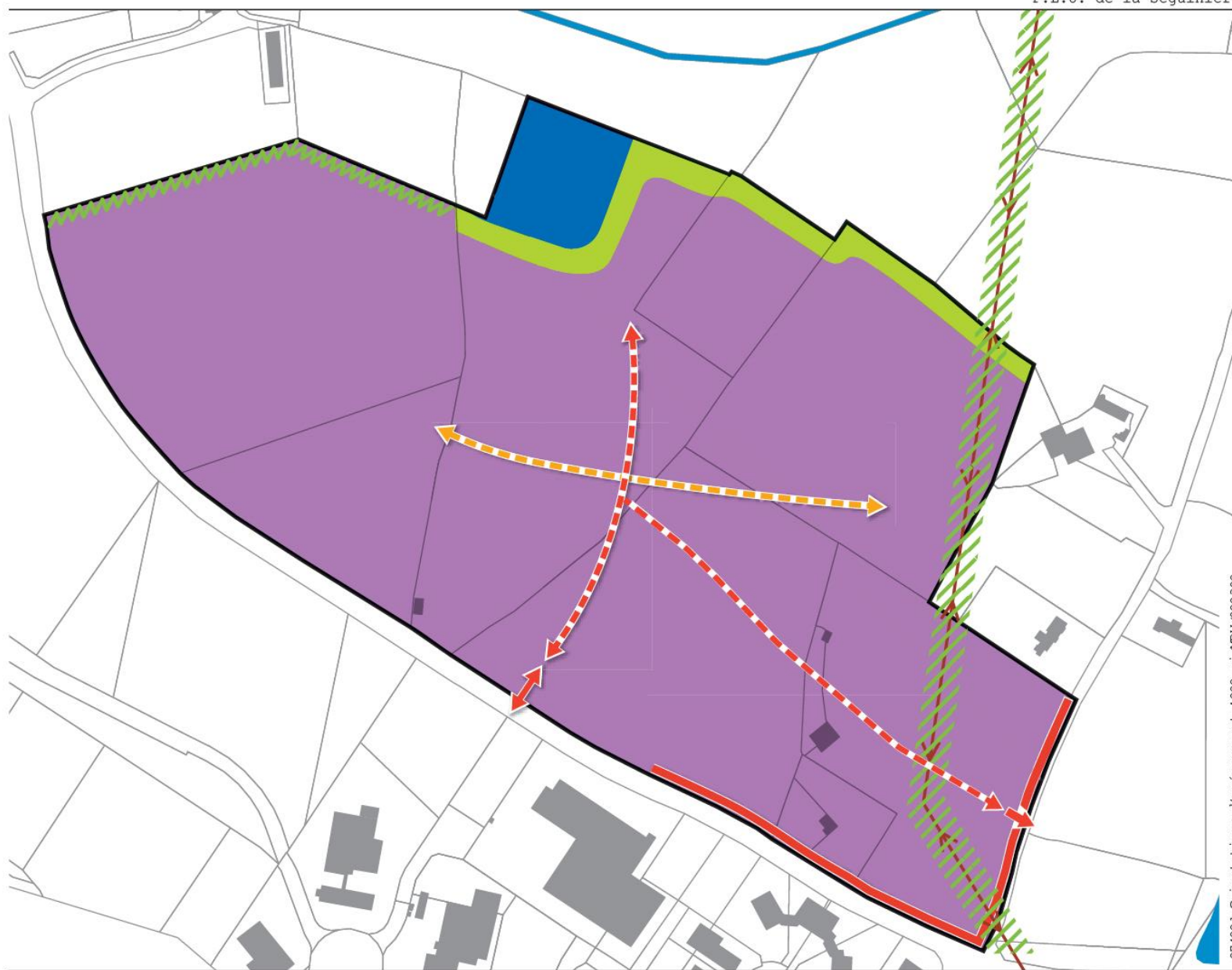
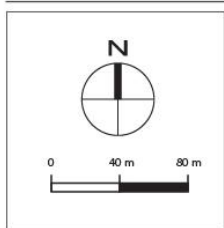
sce/2009

OAP actuelle de la ZAE de la Bergerie (source : PLU de La Séguinière, 2023)

La Bergerie

- Secteur soumis à orientations d'aménagement
- Activités
- ↔ Accès groupés
- ↔ Desserte principale
- Sortie (sens unique)
- ↔ Desserte secondaire
- Interdiction d'accès
- Ligne HTB 225KV
- /// Libre accès aux lignes HTB
- Marges paysagées
- ~ Haie à créer
- Etang

source : cadastre communal



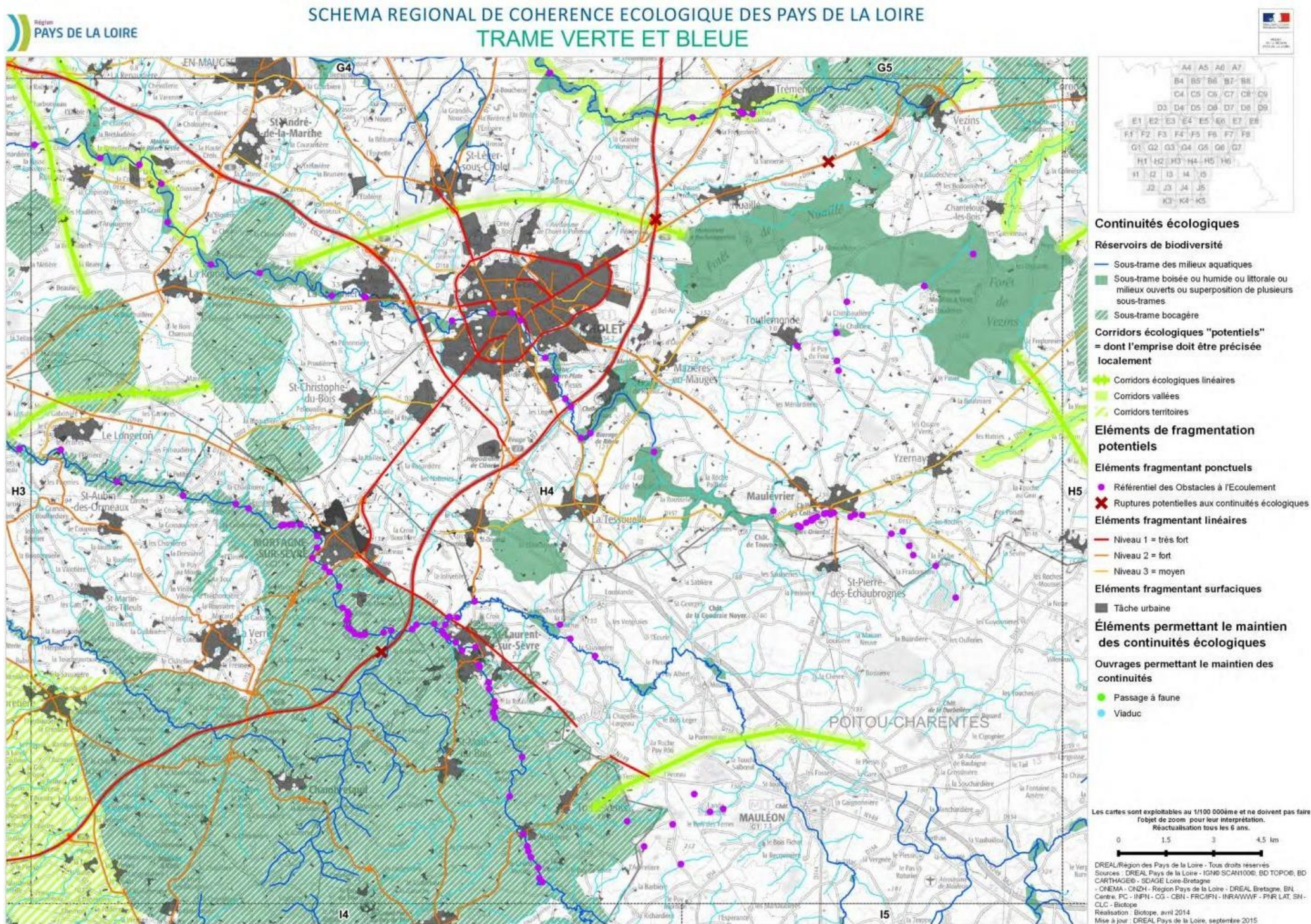
07409_A_Orientations d'aménagement_4000.ai/ARU/020 309

sca/2009

OAP de la ZAE de la Bergerie après modification (source : Cholet Agglomération, 2024)

4. ANNEXES

Annexe 1 : Planche du Schéma Régional de Cohérence Écologique





**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°005-2024 - TB
Affaire suivie par Thierry Berthomé
02 41 86 62 66
thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le **30 JUL. 2024**

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Président de Cholet
Agglomération**

Objet : prise en compte des projets photovoltaïques dans la consommation d'espace

Par courriers en date des 15 et 27 mai 2024, vous m'interrogez sur la prise en compte dans la consommation d'espace des projets de centrales photovoltaïques de Bois Bouhier aux Cerqueux-sous-Passavant (Lys-Haut Layon) et de l'entreprise Bouyer-Leroux à la Séguinière.

Concernant le projet des Cerqueux-sous-Passavant, déjà autorisé (permis de construire en date du 16 octobre 2023), je vous confirme que le projet ne rentrera pas dans le calcul de la consommation d'espace.

En effet, ce dossier a été déposé en 2022 après la loi Climat et Résilience et avant la parution du décret du 8 avril 2024. Environ 4 hectares sont déjà considérés comme urbanisés. Pour les 3,7 hectares non déjà urbanisés, le projet devait répondre à deux conditions pour être délivré et ne pas être comptabilisé comme consommateur d'espaces agricole, naturel ou forestier, à savoir être réversible et maintenir un couvert végétal correspondant au sol du terrain. Le projet étant en pieux battus et le couvert végétal existant pouvant être maintenu sans difficulté, cette surface ne sera pas prise en compte dans le calcul de consommation d'espace.

En ce qui concerne la centrale photovoltaïque de Bouyer-Leroux à La Séguinière, le permis n'a pas encore été déposé et le projet nécessite une évolution du document d'urbanisme. Le projet se situe sur des terrains déjà artificialisés et il ne sera donc pas consommateur d'espaces agricole, naturel ou forestier.

De façon générale, je vous confirme que pour les projets photovoltaïques à venir, qu'ils soient agrivoltaïques ou compatibles avec l'activité agricole, les textes imposent de refuser les projets qui créeront de l'artificialisation. En effet, le respect des dispositions légales conduit à ce que les critères d'autorisation correspondent à une absence de consommation d'espaces par les projets.

Concernant les avis qui sont sollicités par mes services lors de l'instruction des permis de construire, seul l'avis du maire est obligatoire d'un point de vue réglementaire. Cependant, depuis quelques années, je vous confirme que mes services consultent aussi systématiquement l'EPCI pour ce type de dossier dont les enjeux apparaissent importants pour le territoire.

1505 JUL 05
Tels sont les éléments que je
puis vous fournir.
Bonne

Philippe CHOPIN

Copie pour information à : SP de Cholet

Annexe 3 : Présentation du projet photovoltaïque

