

Commune de
Souzay-Champigny

Modification Simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
Mise à disposition du public



Vu pour être annexé à l'arrêté N° 2017-061 AP
en date du 08 septembre 2017

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

Jean-Michel MARCHAND



Etude réalisée par :


auddicé
urbanisme
auddice.com

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

1. NOTICE DE PRESENTATION

2. REGLEMENT GRAPHIQUE INITIAL

3. REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE

4. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Modification Simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
Mise à disposition du public



1. Notice de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté N° 2017.061 AP
en date du 08 septembre 2017

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,


Jean-Michel MARCHAND



Etude réalisée par :

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	2
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	2
3. CONTEXTE COMMUNAL	3
4. EVOLUTIONS DU PLU	4
4.1. JUSTIFICATIONS	4
4.2. REGLEMENT	5
4.3. PLANS DE ZONAGE.....	8
4.4. BILAN DES SURFACES	9
5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE SCOT.....	10
6. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LES SITES NATURA 2000	12
7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT	14
7.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	14
7.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION.....	14
7.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES	14
7.4. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS.....	14

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Souzay-Champigny a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 juin 2013. Depuis son approbation, le document n'a pas fait l'objet de modifications et de révisions. Toutefois, en 2016, une mise à jour a été réalisée pour intégrer la nouvelle la Servitude d'Utilité Publique liée au Plan de Prévention des Risques du Coteau Saumurois.

Le présent document concerne la présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU qui porte sur la zone UY, zone à vocation d'accueil d'activités industrielles ou artisanales, du Nord de la commune à proximité du centre-bourg. Cette zone accueille actuellement la Champignonnière S.A.C.S.A. Un projet est prévu sur cette zone dans le cadre d'une reprise des bâtiments d'une ancienne champignonnière pour y créer un siège d'exploitation viticole. Le règlement ne permet pas aujourd'hui l'implantation de constructions agricoles, bien que la Champignonnière soit une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dans le domaine agricole. L'objectif de cette modification est donc d'autoriser les activités agricoles dans cette zone.

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L153.36 du Code de l'urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée, « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme indique que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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. »*

Au vu de l'objectif du dossier, la révision ne s'impose pas, et une modification peut donc être effectuée. En effet, le projet implique ni une modification des orientations définies au PADD ou à l'économie générale, ni une réduction d'un EBC, d'une zone agricole ou naturelle, ou d'une protection « environnementale », ni n'induit un risque de nuisance.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme précise que « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* ».

L'article L153-41 indique que « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1. *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
2. *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
3. *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Le projet de modification du PLU n'a ni pour effet de *majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est donc justifiée. En effet, le projet de la modification simplifiée est d'autoriser l'activité agricole dans la zone UY à proximité du centre-bourg sans modifier les limites des zones du PLU.*

Ce rapport de présentation complète celui du PLU. Les pièces modifiées sont les suivantes :

- Le règlement écrit de la zone UY du nord de la commune, modifiée en UYa (pièce « Règlement Approbation Souzay.pdf ») ;
- Le zonage du PLU communal (pièce « 5a. Plan Territoire 5000eme.pdf »).

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées par la présente modification simplifiée.

3. CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Souzay-Champigny est située au Sud-Est du département du Maine-et-Loire, à proximité immédiate de Saumur. La commune est intégrée au territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, créée au 1^{er} janvier 2017. Le secteur Saumur Loire Développement dont la commune fait partie, a lancé l'élaboration de son PLUi par délibération le 10 décembre 2015.

D'une superficie d'environ 9 km², Souzay-Champigny est une commune rurale, accueillant une population de 797 habitants (population municipale 2013). Celle-ci se caractérise par la présence d'habitations troglodytes, caractéristique du territoire, et de centres-bourgs anciens et préservés. De plus, la commune fait partie des 9 communes produisant du Saumur-Champigny, Appellation d'Origine Contrôlée depuis 1957. Ainsi, la commune se caractérise aussi par la prépondérance de l'activité agricole, avec une superficie agricole représentant près de 44 %. Enfin, elle est traversée par un axe structurant : la D947, route entre Chinon et Tours, identifiée pour son intérêt touristique le long du coteau saumurois.

4.2. REGLEMENT

Afin de rendre compatible le PLU avec le projet de réalisation d'un secteur artisanal, le règlement de la zone N doit être modifié.

Les articles UY3 à UY14 n'ont pas été modifiés.

Les éléments rajoutés au règlement sont spécifiés dans le tableau ci-dessous (en rouge).

Règlement initial	Règlement modifié
Nature la zone	
<p>Zone à vocation d'accueil d'activités industrielles ou, artisanales.</p> <p>La zone UY n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>La zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.</p> <p>La zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol</p> <p>Dans les secteurs susceptibles d'être affectés par des cavités (atlas des cavités souterraines du Saumurois), des études devront être réalisées préalablement à tout projet afin de s'assurer de la stabilité du sol (sondages).</p>	<p>La Zone UY est une zone à vocation d'accueil d'activités industrielles ou, artisanales.</p> <p>Elle comprend un sous-secteur UYa, secteur à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou agricoles.</p> <p>La zone UY n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>La zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.</p> <p>La zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol</p> <p>Dans les secteurs susceptibles d'être affectés par des cavités (atlas des cavités souterraines du Saumurois), des études devront être réalisées préalablement à tout projet afin de s'assurer de la stabilité du sol (sondages).</p>
Article UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales ou à des équipements d'intérêt public, et notamment les constructions à destination de : - bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations industrielles, artisanales, et de service, - hébergement hôtelier, - les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, 	<p>Sont interdites dans la zone UY :</p> <p>Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales ou à des équipements d'intérêt public, et notamment les constructions à destination de :</p> <p>bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations industrielles, artisanales, et de service,</p> <p>hébergement hôtelier,</p> <p>les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,</p> <p>le stationnement de caravanes pratiqué isolément,</p> <p>le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,</p>

- le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges,
- les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et travaux visés à l'art. R 421-19 du CU,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à l'exception de ceux liés et nécessaires aux équipements d'intérêt public, collectif, type déchèterie et ceux liés aux activités artisanales,
- les éoliennes.

l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges,
les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et travaux visés à l'art. R 421-19 du CU,
Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à l'exception de ceux liés et nécessaires aux équipements d'intérêt public, collectif, type déchèterie et ceux liés aux activités artisanales, les éoliennes.

Sont interdites dans la zone UYa :

Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales, agricoles ou à des équipements d'intérêt public, et notamment les constructions à destination de :
bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations industrielles, artisanales, et de service,
hébergement hôtelier,
les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,
l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges,
les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et travaux visés à l'art. R 421-19 du CU,
Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à l'exception de ceux liés et nécessaires aux équipements d'intérêt public, collectif, type déchèterie et ceux liés aux activités artisanales, les éoliennes.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes,

Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sous condition d'être insérés dans le même volume que le bâtiment d'activité,

La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition

Dans la zone UY, et en UYa, sont autorisés :

Les constructions nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes,

Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sous condition d'être insérés dans le même volume que le bâtiment d'activité,

qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières,

Les équipements d'intérêt public, collectif.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières,

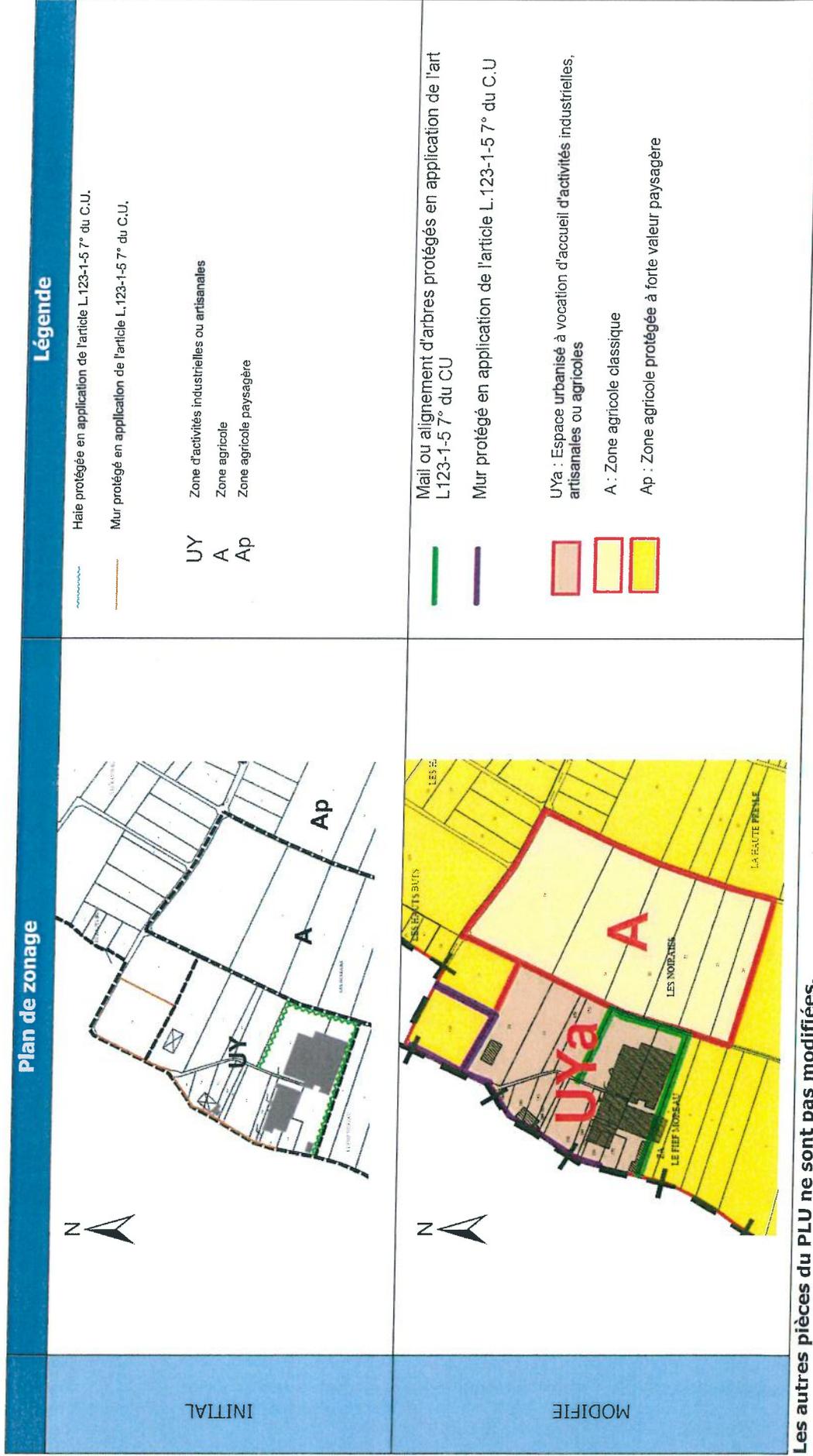
Les équipements d'intérêt public, collectif,

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En outre, sont autorisés dans la zone UYa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

4.3. PLANS DE ZONAGE



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

4.4. BILAN DES SURFACES

Le changement de surface des zones et secteurs du PLU engendre un changement du bilan des surfaces. Le changement est mineur car la taille du secteur créé est de seulement 3,5 hectare et que la modification du PLU n'engendre pas de variation de superficie des zones U, AU, N ou A.

	AVANT		APRES		Différence
	(en ha)	(en %)	(en ha)	(en %)	
Zone agricole					
A	214,0	20,0%	214,0	20,0%	0,0
Ap	259,9	24,3%	259,9	24,3%	0,0
TOTAL	473,9476	44,3%	473,9	44,3%	0,0
Zone naturelle					
N	237,3	22,2%	237,3	22,2%	0,0
Ncp	12,1	1,1%	12,1	1,1%	0,0
Np	100,5	9,4%	100,5	9,4%	0,0
Nc	21,8	2,0%	21,8	2,0%	0,0
Nj	3,2	0,3%	3,2	0,3%	0,0
Nt	6,4	0,6%	6,4	0,6%	0,0
Ntj	6,6	0,6%	6,6	0,6%	0,0
TOTAL	387,9	36,3%	387,9	36,3%	0,0
Zone urbanisée					
UA	16,8	1,6%	16,8	1,6%	0,0
UA*	0,3	0,0%	0,3	0,0%	0,0
UB	32,0	3,0%	32,0	3,0%	0,0
UY	7,1	0,7%	3,6	0,3%	-3,5
Uya	0,0	0,0%	3,5	0,3%	3,5
TOTAL	56,2	5,3%	56,1881	5,3%	0,0
Zone à urbaniser					
1AU	95,3	8,9%	95,3	8,9%	0,0
TOTAL	151,5	14,2%	151,5	14,2%	0,0
TOTAL	1069,5	100,0%	1069,5	100,0%	0,0

5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE SCOT

La Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois lors de son conseil communautaire le 23 mars 2017. Il est le document d'urbanisme et de l'aménagement du territoire de référence à l'horizon 2030. Le SCoT s'impose selon le principe de compatibilité aux principales opérations d'urbanisme et aux Plans Locaux d'Urbanisme. Les orientations et objectifs définis dans le SCoT sont les suivants :

1. **LE CADRE SPATIAL : Soutenir la valeur universelle exceptionnelle pour l'ensemble du territoire par un parti d'aménagement et une gestion patrimoniale dynamique**
 - 1.1. Une organisation urbaine pour renforcer la visibilité du Saumurois et valoriser ses espaces de vie (les pôles)
 - 1.2. Une trame écologique pour valoriser et préserver les ressources naturelles et patrimoniales (la trame verte et bleue)
 - 1.3. Un espace agricole, viticole et sylvicole pour préserver des activités primaires dynamiques
 - 1.4. Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire
2. **L'ECONOMIE : Renforcer et développer une économie diversifiée en s'appuyant sur une stratégie touristique offensive**
 - 2.1. Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Grand Saumurois pour soutenir les autres fonctions économiques du territoire
 - 2.2. Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité
 - 2.3. Relever le défi du changement climatique
 - 2.4. Soutenir le développement et la diversification des activités primaires
3. **LA VIE SOCIALE : Cultiver l'art de vivre en Saumurois pour renforcer la cohésion sociale**
 - 3.1. Organiser les mobilités pour un meilleur accès aux services et à l'emploi, et l'adaptation au changement climatique
 - 3.2. Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité et d'urbanité
 - 3.3. Organiser un développement résidentiel favorisant redynamisation des centres-villes, sociabilité, et mixité générationnelle et sociale
 - 3.4. Réinventer une culture du risque partagée

Le SCoT définit notamment des objectifs de préserver les espaces agricoles, viticole et sylvicole (objectif 1.3). Dans le cas de la modification simplifiée présente, il ne s'agit pas de la création d'un nouvel espace d'activité, mais d'un espace déjà aménagé qui se situe en dehors du tissu urbain et avec le projet de reprise de certains de ces bâtiments à vocation initialement agricole.



Localisation de l'emprise de la zone UYa (en rouge) et du projet viticole (périmètre pointillé en vert) par rapport aux parcelles classées en AOC (en jaune doré).

La modification se doit aussi d'être compatible avec l'objectif 2.2 « Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité », et plus précisément l'objectif 2.2.4. En effet, le projet se situe en dehors d'un parc existant, mais ne constitue pas une création de nouvelle zone, puisque cette dernière existait déjà dans le PLU. Enfin, ce projet permettra d'accompagner la création d'une nouvelle entreprise dans sa croissance et dans son développement pour ne pas perdre et valoriser les savoir-faire du porteur de projet. Le porteur de projet, ancien vigneron de Turquant, qui souhaite rester sur le territoire, valorise des terres classées en AOC. En effet, il exploite 25 hectares sur les communes de Parnay, Turquant et Montsoreau. Ce projet contribue donc à conserver une activité économique qui valorise le terroir de qualité de la commune et de l'intercommunalité.

6. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LES SITES NATURA 2000

Le site concerné par la modification simplifiée n'est pas couvert par un périmètre NATURA 2000. Une Evaluation Environnementale n'est donc pas obligatoire. La législation impose cependant d'évaluer si la modification simplifiée a un impact significatif sur un site NATURA 2000 à proximité, ce qui imposerait alors la réalisation d'une Evaluation Environnementale.

Le site NATURA 2000 le plus proche, « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau », se situe à environ 1 km, comme le démontre la carte page suivante. L'intérêt majeur du site réside dans les espaces périphériques au fleuve lui-même, en particulier dans les "boires" et autres milieux aquatiques à riche végétation. L'axe du fleuve lui-même est essentiel pour les populations de poissons migrateurs, encore assez bien représentées. Ce site NATURA 2000 est particulièrement sensible aux déséquilibres morphologiques et hydrauliques, à la banalisation des milieux ouverts aux dépens des prairies naturelles et à la progression des espèces exotiques envahissantes. Il est également sensible à la pression urbaine et touristique.

Or, les dispositions du PLU qui évoluent, visent à permettre l'installation d'activités agricoles dans la zone constructible UY. Compte tenu de la taille limitée du secteur et de son éloignement au secteur identifié au titre de NATURA 2000, cette évolution n'est pas de nature à accentuer la pression urbaine et touristique sur le site NATURA 2000. En outre, la modification simplifiée ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux (assainissement, eau potable...) qui s'imposent à toute nouvelle construction et qui contribuent à la préservation des milieux naturels (lutte contre les pollutions) et la préservation de la ressource en eau. La présente modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, et donc d'affecter le site NATURA 2000 proche.

L'objet de la présente modification simplifiée n'est donc pas de nature à impacter significativement un site NATURA 2000. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale.

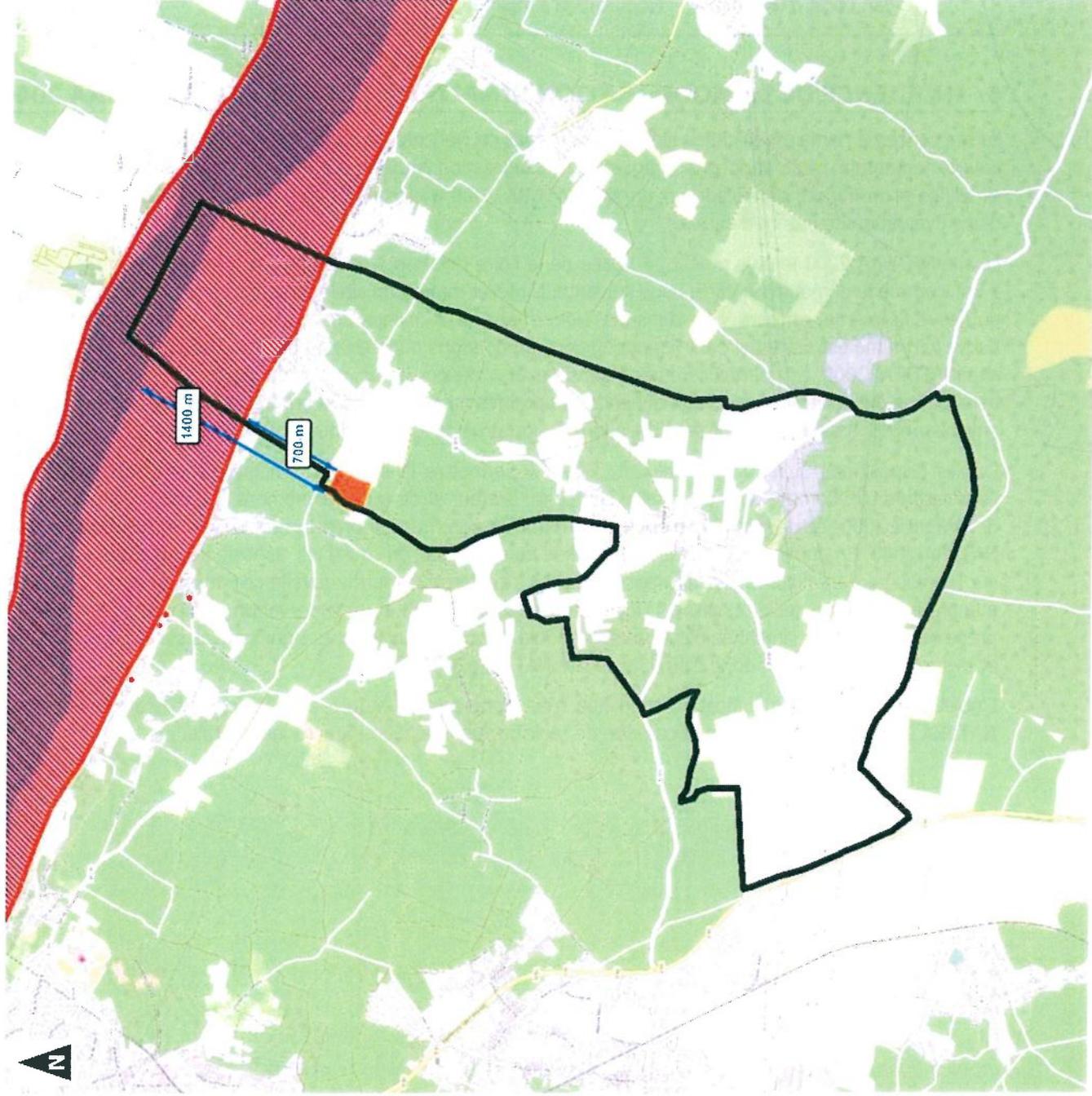
Localisation de la zone UYa par rapport aux espaces protégés

-  Commune de Souzay-Champigny
-  Espace urbanisé à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou agricoles
-  Zone Spéciale de Conservation
-  "Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau"
-  Zone de Protection Spéciale
-  "Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau"
-  Arrêté de Protection de Biotope
-  "Grèves de la Loire de Saumur à Montsoreau"



1:25 000
ÉCHELLE DÉTAILLÉE

MAIRIE DE SOUZAY-CHAMPIGNY, 2017
SCHEMA DE LOI DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
SECTION DE DÉLIMITATION : 10701 - 10702 - 10703 - 10704 - 10705 - 10706 - 10707 - 10708 - 10709 - 10710 - 10711 - 10712 - 10713 - 10714 - 10715 - 10716 - 10717 - 10718 - 10719 - 10720 - 10721 - 10722 - 10723 - 10724 - 10725 - 10726 - 10727 - 10728 - 10729 - 10730 - 10731 - 10732 - 10733 - 10734 - 10735 - 10736 - 10737 - 10738 - 10739 - 10740 - 10741 - 10742 - 10743 - 10744 - 10745 - 10746 - 10747 - 10748 - 10749 - 10750 - 10751 - 10752 - 10753 - 10754 - 10755 - 10756 - 10757 - 10758 - 10759 - 10760 - 10761 - 10762 - 10763 - 10764 - 10765 - 10766 - 10767 - 10768 - 10769 - 10770 - 10771 - 10772 - 10773 - 10774 - 10775 - 10776 - 10777 - 10778 - 10779 - 10780 - 10781 - 10782 - 10783 - 10784 - 10785 - 10786 - 10787 - 10788 - 10789 - 10790 - 10791 - 10792 - 10793 - 10794 - 10795 - 10796 - 10797 - 10798 - 10799 - 10800



7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée concerne une adaptation réglementaire qui est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Souzay-Fontevraud. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois n'étant pas approuvé à la date de cette modification simplifiée, celui-ci n'est pas opposable.

7.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

La modification ne portant pas sur l'extension de zones constructibles, elle ne porte pas atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune. Il s'agit de réaliser une modification issue d'une erreur matérielle (oubli de l'autorisation d'activités agricoles en zone UY) qui contribue au maintien et au développement de l'activité agricole sur la commune.

7.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION

L'adaptation réglementaire apportée n'a pas d'impacts sur le paysage et l'urbanisation. En effet, la modification simplifiée ne remet pas en cause les dispositions du règlement qui préservent le patrimoine localement (haies et murs protégés au titre du L.123-1-5 7°) et qui contribuent à l'intégration des futures constructions dans le paysage (hauteur, implantation par rapport aux limites séparatives, voies et emprises publiques...). Toutefois, le projet d'implantation du siège viticole devra prendre en compte son intégration paysagère lors de son implantation

7.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES

La modification simplifiée, en autorisant les activités agricoles en zone UYa, n'est pas de nature à accroître ou modifier les risques, les pollutions et les nuisances s'exerçant sur le territoire. Ainsi, la modification simplifiée ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur la limitation des risques, des pollutions et des nuisances (assainissement, desserte des terrains...). En outre, la circulation prévisible engendrée par l'autorisation d'une exploitation agricole dans la zone (circulation agricole, desserte poids-lourds ponctuelle...) reste négligeable au regard du trafic quotidien déjà observé dans ce secteur en raison de l'implantation de la champignonnière. Toutefois, le projet d'implantation du siège viticole devra prendre en compte ces éléments lors de son implantation (système d'assainissement répondant aux normes, accessibilité du site...).

7.4. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS

Comme démontré dans la partie 5 du présent dossier, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels.

Modification Simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
Mise à disposition du public



2. Plan de zonage initial

Vu pour être annexé à l'arrêté N° 2017-051 AP.....
en date du 08 septembre 2017.....

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,


Jean-Michel MARCHAND



Etude réalisée par :

Extrait du plan de zonage « 5a. Plan Territoire
5000eme.pdf » **AVANT** modification simplifiée

Haie protégée en application de l'article L.123-1-5 7° du C.U.

Mur protégé en application de l'article L.123-1-5 7° du C.U.

UY

Zone d'activités industrielles ou artisanales

A

Zone agricole

Ap

Zone agricole paysagère



Modification Simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
Mise à disposition du public



3. Plan de zonage modifié

Vu pour être annexé à l'arrêté N° 2017-061 AP
en date du 08 septembre 2017

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,


Jean-Michel MARCHAND



Etude réalisée par :

Extrait du plan de zonage « 5a. Plan Territoire 5000eme.pdf » **APRES** modification simplifiée

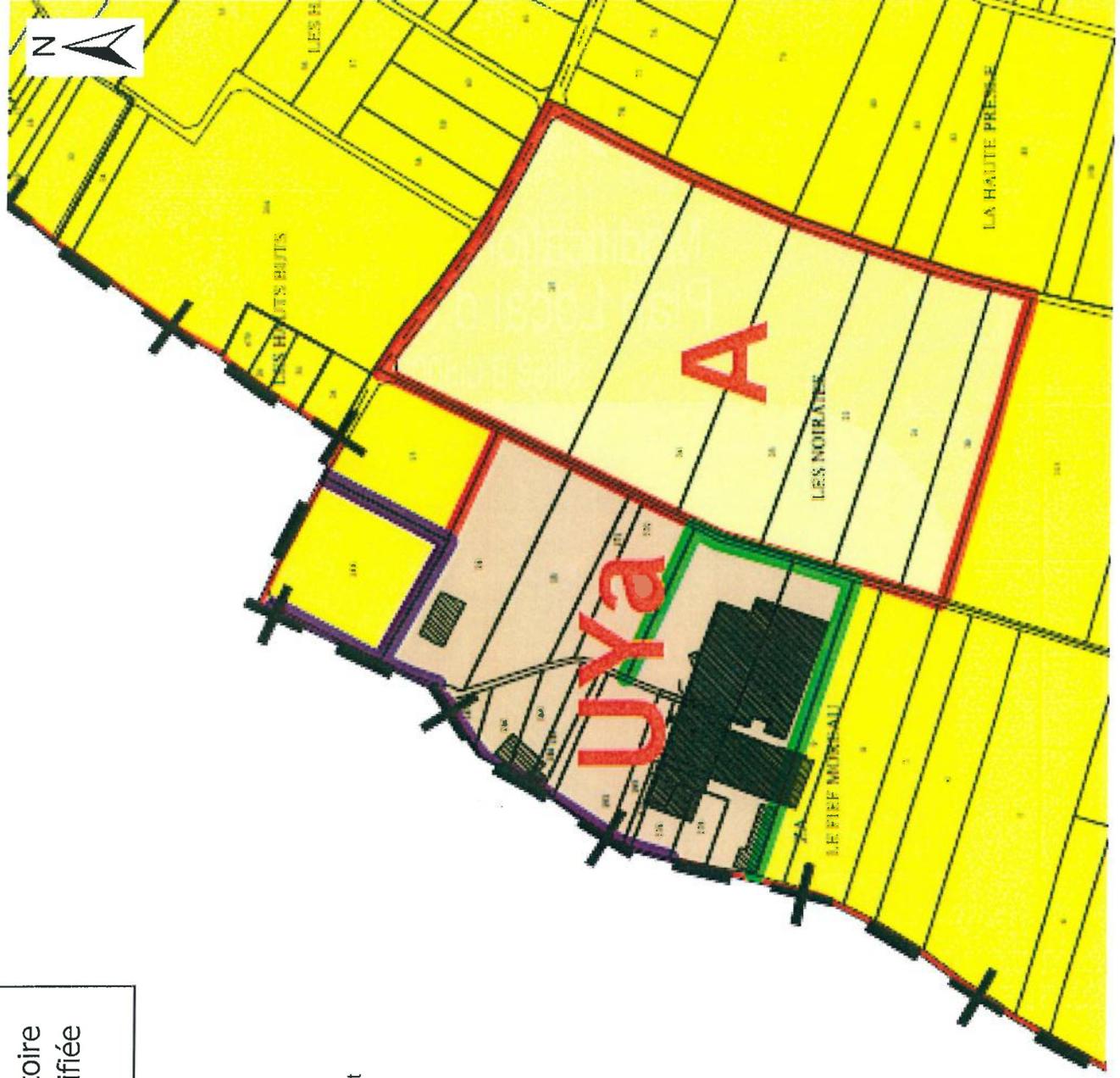
Mail ou alignement d'arbres protégés en application de l'art L.123-1-5 7° du CU

Mur protégé en application de l'article L.123-1-5 7° du C.U

UYa : Espace urbanisé à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou agricoles

A : Zone agricole classique

Ap : Zone agricole protégée à forte valeur paysagère



Modification Simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
Mise à disposition du public



4. Règlement modifié

Vu pour être annexé à l'arrêté N° 2017-061 AP
en date du 08 septembre 2017

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,


Jean-Michel MARCHAND



Etude réalisée par :

Afin de rendre compatible le PLU avec le projet de réalisation d'un secteur artisanal, le règlement de la zone N doit être modifié.

Les articles UY3 à UY14 n'ont pas été modifiés.

Les éléments rajoutés au règlement sont spécifiés dans le tableau ci-dessous (en rouge).

Règlement initial	Règlement modifié
Nature la zone	
<p>Zone à vocation d'accueil d'activités industrielles ou, artisanales.</p> <p>La zone UY n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>La zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.</p> <p>La zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol</p> <p>Dans les secteurs susceptibles d'être affectés par des cavités (atlas des cavités souterraines du Saumurois), des études devront être réalisées préalablement à tout projet afin de s'assurer de la stabilité du sol (sondages).</p>	<p>La Zone UY est une zone à vocation d'accueil d'activités industrielles ou, artisanales.</p> <p>Elle comprend un sous-secteur UYa, secteur à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou agricoles.</p> <p>La zone UY n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>La zone UY est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.</p> <p>La zone UY est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol</p> <p>Dans les secteurs susceptibles d'être affectés par des cavités (atlas des cavités souterraines du Saumurois), des études devront être réalisées préalablement à tout projet afin de s'assurer de la stabilité du sol (sondages).</p>
Article UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales ou à des équipements d'intérêt public, et notamment les constructions à destination de : - bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations industrielles, artisanales, et de service, - hébergement hôtelier, - les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, - le stationnement de caravanes pratiqué isolément, 	<p>Sont interdites dans la zone UY :</p> <p>Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales ou à des équipements d'intérêt public, et notamment les constructions à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations industrielles, artisanales, et de service, hébergement hôtelier, - les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, - le stationnement de caravanes pratiqué isolément, - le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,

<ul style="list-style-type: none"> - le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, - l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges, - les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et travaux visés à l'art. R 421-19 du CU, - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à l'exception de ceux liés et nécessaires aux équipements d'intérêt public, collectif, type déchèterie et ceux liés aux activités artisanales, - les éoliennes. 	<p style="color: red;">l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges, les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et travaux visés à l'art. R 421-19 du CU, Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à l'exception de ceux liés et nécessaires aux équipements d'intérêt public, collectif, type déchèterie et ceux liés aux activités artisanales, les éoliennes.</p> <p style="color: red;">Sont interdites dans la zone UYa :</p> <p style="color: red;">Toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités industrielles, artisanales, agricoles ou à des équipements d'intérêt public, et notamment les constructions à destination de : bureaux (y compris publics, administratifs), sauf ceux affectés à des installations industrielles, artisanales, et de service, hébergement hôtelier, les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes pratiqué isolément, le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges, les affouillements et exhaussements de sol ainsi que les installations et travaux visés à l'art. R 421-19 du CU, Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction à l'exception de ceux liés et nécessaires aux équipements d'intérêt public, collectif, type déchèterie et ceux liés aux activités artisanales, les éoliennes.</p>
<p>Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	
<p>Les constructions nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes,</p> <p>Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sous condition d'être insérés dans le même volume que le bâtiment d'activité,</p> <p>La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition</p>	<p style="color: red;">Dans la zone UY, et en UYa, sont autorisés :</p> <p>Les constructions nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes,</p> <p>Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sous condition d'être insérés dans le même volume que le bâtiment d'activité,</p>

<p>qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières,</p> <p>Les équipements d'intérêt public, collectif.</p> <p>L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.</p>	<p>La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, à l'exception des carrières,</p> <p>Les équipements d'intérêt public, collectif.</p> <p>L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.</p> <p>En outre, sont autorisés dans la zone UYa :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exploitation agricole
---	---