Modification n°5 du PLUi
Saumur Loire Développement

Commune d'Epieds

Ref auddicé : 21094930

01_Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 11 mai 2023
arrêtant les dispositions de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Secteur Saumur Loire Développement.

Fait à Saumur,
Le Président du Conseil d'Agglomération,

APPROUVÉ LE : 11 mai 2023

RS - APE 7112B - SASU au capital de 50 000 €

auddicé Val de Loire
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION N°5 4
1.1 Objectifs de la modification n°5 du PLUi Secteur SLD 5
1.2 Justification du choix de la procédure 8
1.2.1 Objet de la procédure 8
1.2.2 Compatibilité avec le PADD 9
1.3 Justification de l'étude au cas-par-cas menée par la personne responsable 13

CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°5 16
2.1 Objectifs de la modification 17
2.1.1 L'adaptation du zonage UY en UB, avec la création d'une OAP 17
2.1.2 L'ajout aux règlements graphique et écrit de deux bâtiments susceptibles de changer de destination conformément à l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme. 18
2.2 Évolutions apportées aux documents du PLUi 21
2.2.1 Evolutions du zonage communal 21
2.2.2 Ajout des deux fiches de changement de destination à l'annexe 7 du PLUi 26
2.2.3 Ajout d'une OAP pour la commune d'Epieds 28

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°5 32
3.1 Points sur l'Evaluation Environnementale de la zone menée dans le cadre du PLUi 33
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants 36
3.3 Impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 39
3.4 Impact sur le paysage et l'urbanisation 39
3.5 Impact en matière de risques, de pollutions et de nuisances 40
3.5.1 Les risques 40
3.5.2 Les pollutions et nuisances 41
3.6 Conclusion 42

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION N°5

1.1 Objectifs de la modification n°5 du PLUi Secteur SLD

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Secteur Saumur Loire Développement** de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a été **approuvé le 5 mars 2020**. Depuis, **plusieurs évolutions du document sont en cours**. Elles sont les suivantes :

- Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLUi concernant la commune de Parnay - lieu-dit Champs de la Motte - Projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque (délibération de principe du 01/04/2021) ;
- Modification de droit commun n°1 concernant la commune de Distré - ouverture partielle d'une zone 2AU - ZAC sous la Bosse ;
- Modification de droit commun n°2 concernant la commune du Puy-Notre-Dame - erreur manifeste d'appréciation dans le classement d'une parcelle (arrêté d'organisation du 21/09/2021) – approuvée le 31/03/2022 ;
- Modification de droit commun n°3 concernant la commune de Montreuil-Bellay – Zone d'activités de MERON - compensation environnementale (délibération du 25/11/2021) ;
- Modification de droit commun n°4 concernant la commune de Saint-Cyr-en-Bourg – erreurs matérielles, modification de l'OAP SCB-2 et du règlement écrit pour autoriser un commerce (pharmacie) en lien avec l'équipement.

Le PLUi secteur SLD regroupe anciennement 32 communes (30 avec la fusion de Bellevigne-Les-Châteaux). Aujourd'hui, la **Communauté d'Agglomération souhaite procéder à la modification n°5 de son PLUi concernant la commune d'Epieds**, répondant aux objectifs suivants :

- L'adaptation du zonage UY en UB, avec la création d'une OAP pour accueillir une douzaine de logements en continuité du bourg sur une friche industrielle ;
- L'ajout au zonage et à l'annexe 7 du règlement écrit de deux bâtiments susceptibles de changer de destination conformément à l'article L151-11, 2° du Code de l'Urbanisme.

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)
Modification de droit commun n°5

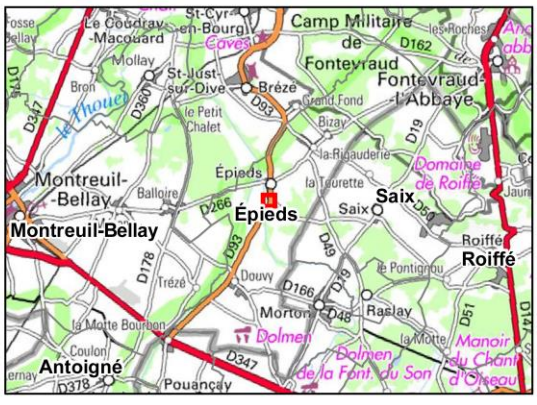
Localisation du projet



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2021

Secteur concerné



Carte 1. Localisation de la nouvelle zone UB



Carte 2. Localisation des changements de destination (rond rouge)

1.2 Justification du choix de la procédure

1.2.1 Objet de la procédure

Le projet intercommunal porte sur la modification de la pièce des OAP avec l'ajout d'une OAP sur la commune d'Epieds et de ses règlements écrit et graphique (ajout de deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination). La modification du zonage de UY à UB avec la création d'une OAP majore les droits de plus de 20% sur ce secteur. Elle répond donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-36 et L153-41.

Tableau 1. Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	*Les évolutions du PLUi s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD »).* *Les évolutions ne réduisent pas un EBC ou une zone A ou N.* *Les évolutions ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.*	
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	*Les évolutions ne réduisent pas un EBC ou une zone A ou N, ne réduisent pas une protection, ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC et n'induit pas de graves risques ou nuisances.*	
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de **modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.	**OUI**	*Parmi les objets justifiant une modification du PLUi, l'évolution du PLUi mobilise la **modification du règlement graphique et écrit, et d'une OAP.***
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - **De majorer les droits à construire de plus de 20 %** - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	**OUI**	***La modification du PLUi porte sur l'ajout de 2 changements de destination, et la modification d'une zone UY en UB (augmentant les droits à construire).***
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.		

1.2.2 Compatibilité avec le PADD

Tableau 2. Compatibilité des évolutions du PLUi avec le PADD

AXE DU PADD du PLUi	ORIENTATION DU PADD du PLUi	COMPATIBILITE AVEC LES EVOLUTIONS PROJETEES
AXE 1 : DEVELOPPER SON POTENTIEL ECONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES	ORIENTATION 1 : SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES	La zone concernée par les évolutions était déjà classée en zone urbaine. Ses évolutions n'ont pas vocation à étendre cette dernière, ni à permettre le rapprochement de tiers d'une exploitation. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation.
	ORIENTATION 2 : AFFIRMER LE TERRITOIRE COMME CAPITALE DU TOURISME EN VAL DE LOIRE	La zone concernée par les évolutions n'est pas liée à l'orientation sur le tourisme. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec cette dernière.
	ORIENTATION 3 : RENFORCER LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	Le projet vise sur un objet à modifier une zone UY (économique) vers une zone UB (urbaine mixte). Ce reclassement diminuera la zone économique. Néanmoins, cette évolution ne viendra pas en concurrence avec le secteur. En effet, depuis l'approbation du PLUi, le site économique n'est plus utilisé. Le propriétaire ne trouve ni locataire, ni acheteur. Cet espace majeur en entrée de bourg d'Epieds est, et, sera à terme une verrue paysagère. C'est pourquoi les élus ont décidé de reclasser une partie en zone urbaine pour répondre à la demande en logements croissante sur la commune (aucune zone de projet au PLUi sur cette commune). Le projet d'évolutions du PLUi ne remet donc pas en cause le projet de PADD.
	ORIENTATION 4 : RENFORCER LE ROLE DES GARES DANS L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	La zone concernée par les évolutions n'est pas liée à l'orientation. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec cette dernière.

AXE DU PADD du PLUi	ORIENTATION DU PADD du PLUi	COMPATIBILITE AVEC LES EVOLUTIONS PROJETEES
AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU POLE SAUMUROIS	ORIENTATION 1 : RELANCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE AVEC UNE CROISSANCE ANNUELLE DE +0,5%	La commune d'Epieds dispose d'une morphologie particulière, avec un bourg et deux hameaux majeurs (Douvy et Bizay). Le bourg d'Epieds est par ailleurs plus petit que les deux hameaux. Dans le cadre du PLUi, aucune zone de projet n'avait été pressentie sur la commune. Son développement portait sur environ 39 logements, dont 85% se situaient dans les hameaux. La modification du zonage de UY à UB pour environ 8 000 m^2 de logements dans le bourg d'Epieds est une opportunité pour la commune, qui ne peut répondre aux besoins d'installation dans son centre depuis la crise du COVID-19. Ce nouveau projet permettra d'affirmer un développement raisonné de la commune sur un espace déjà artificialisé. En outre, l'ajout de deux changements de destination permettra d'accueillir de nouveaux habitants avec des projets d'installation. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation.
	ORIENTATION 2 : HIERARCHISER LES POLES ET RELAIS DE CROISSANCE	La modification de UY à UB a vocation à renforcer le dynamisme de la commune de proximité, sans projeter d'extension et donc d'artificialisation du sol. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation.
	ORIENTATION 3 : REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIERE DE LOGEMENTS	Les évolutions du PLUi vont dans ce sens avec la possibilité de deux changements de destination valorisant le bâti isolé en milieu rural, et la possibilité de s'installer dans le bourg d'Epieds.

AXE DU PADD du PLUi	ORIENTATION DU PADD du PLUi	COMPATIBILITE AVEC LES EVOLUTIONS PROJETEES
AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UN ENVIRONNEMENT RICHE ET SENSIBLE	ORIENTATION 1 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Les évolutions du PLUi permettent de répondre sur la commune d'Epieds à l'objectif de prioriser les opportunités d'urbanisation sur l'existant (zone UY et changements de destination). Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation, puisqu'elle n'implique pas d'artificialisation du sol supplémentaire au PLUi approuvé en mars 2020.
	ORIENTATION 2 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT VERS L'ENERGIE POSITIVE	La zone concernée par les évolutions n'est pas liée à l'orientation. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec cette dernière.
	ORIENTATION 3 : TENIR COMPTE DES RISQUES POUR LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES	Afin d'intégrer les enjeux de TVB et de nuisances à l'OUEST du bourg, la future OAP impose un recul de 20 mètres par rapport à la peupleraie et le cours d'eau. Il s'agit d'un principe de précaution pris par les élus. De plus, les aménagements projetés devront être perméables pour permettre une filtration satisfaisante des eaux pluviales. Enfin, les deux changements de destination se situent hors zone de risque ou de nuisance (cf. fiche par bâtiment). Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation.
	ORIENTATION 4 : PRESERVER LES SECTEURS RECONNUS POUR LEUR BIODIVERSITE REMARQUABLE	Cf. explications pour l'orientation 3. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation.
	ORIENTATION 5 : VALORISER LE PAYSAGE LIGERIEN, PORTE D'ENTREE DU TERRITOIRE	Les évolutions du PLUi viennent à ajouter deux changements de destination afin d'éviter les « verrues » dans le paysage, et l'OAP encadre les constructions sur le volet paysager, mais aussi patrimonial, avec notamment la préservation d'un mur ancien. Elles contribuent donc à « intégrer durablement les nouvelles constructions ».

AXE DU PADD du PLUi	ORIENTATION DU PADD du PLUi	COMPATIBILITE AVEC LES EVOLUTIONS PROJETEES
	ORIENTATION 6 : PILOTER ET ANIMER LE PLUI	La zone concernée par les évolutions n'est pas liée à l'orientation. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec cette dernière.
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	-	Les évolutions du PLUi induisent la modification du zonage. Néanmoins, le projet en zone UY porte sur une densification d'un espace déjà artificialisé. Aussi, aucune consommation supplémentaire n'est projetée. Par ailleurs, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, les élus ont choisi d'appliquer la densité minimale du SCoT sur la future opération. Ainsi, l'axe n'est pas remis en cause.

La modification n°5 du PLUi apparait compatible avec le PADD (cf. explications présentes dans le tableau ci-avant). Il est nécessaire de rappeler ici que **la commune d'Epieds ne compte ni zone d'extension, ni OAP de densification, ni changements de destination**. Les évolutions du PLUi visent à permettre deux changements de destination (à la demande de propriétaires) et une zone de densification dans le bourg permettant de valoriser et dynamiser le centre-bourg, alors que ce dernier ne dispose que de peu de possibilité de développement en son périmètre.

1.3 Justification de l'étude au cas-par-cas menée par la personne responsable

Le **PLUi secteur Saumur Loire Développement approuvé en mars 2020** a fait l'objet d'une **Evaluation Environnementale en raison de la présence d'au moins un site NATURA 2000** sur son territoire. A noter que la commune déléguée de **Epieds ne compte pas de site NATURA 2000** dans le périmètre communal.

Le **décret n°2021-1345 du 13/10/2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a **précisé les dispositions** suivantes **dans le cadre d'une modification de droit commun**. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification de droit commun ou simplifiée lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, pour permettre la mise en compatibilité des dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme avec le PCAET, PPA et le Schéma d'aménagement régional (Articles L. 131-7 et L. 131-8 du Code de l'urbanisme).
- De leur modification de droit commun ou simplifiée autre que celle mentionnée précédemment s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement*.

* au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale. Ce n'est pas le cas ici pour la modification n°5 du PLUi secteur Saumur Loire Développement.

Pour rappel, la modification n°5 du PLUi porte sur les objets suivants :

- L'adaptation du zonage UY en UB, avec la création d'une OAP ;
- L'ajout à l'annexe 7 du règlement écrit et du zonage de deux bâtiments susceptibles de changer de destination conformément à l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Les paragraphes suivants veilleront à démontrer que l'évolution réglementaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le présent dossier sera donc transmis à l'Autorité Environnementale pour avis conforme en tant que cas-par-cas. En effet, ce dernier comprend (art. R.104-34 du Code de l'Urbanisme) :

> 1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;
>
> 2° Un exposé décrivant notamment :
>
> a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
>
> b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
>
> c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
>
> d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.
>
> *L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.*

Où retrouver ces éléments ?

N° de l'article	Localisation des éléments dans la notice de présentation
1. Evolutions apportées au PLUi	Chapitre 2 « Les évolutions du PLUi dans le cadre de la modification n°5 »
2.a. Caractéristiques principales du document d'urbanisme	*Approuvé en mars 2020, le PLUi secteur Saumur Loire Développement compte 30 communes réparties sur 565 km2. Le document est encadré par le SCoT du Grand Saumurois (2017 – 47 communes sur 1 234 km2). En 2014, le secteur comptait 62 368 habitants.* *Le projet de territoire, ou PADD, du PLUi est structuré selon 3 axes transversaux :* • *Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles ;* • *Axe 2 : Renforcer la centralité du Pôle Saumurois ;* • *Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible.* *Depuis son approbation, le document a évolué sur plusieurs points, mais aucun sur la commune d'Epieds.* Les éléments sont présentés dans le chapitre 1 « Les motivations de la modification n°5 »
2.b. Objet de la procédure d'évolution	Chapitre 1 « Les motivations de la modification n°5 »

2.c. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	Chapitre 3 « Les incidences de la modification n°5 » *Ce volet est adapté aux enjeux environnementaux liés à la procédure. Il est entendu ici que le « territoire concerné » est la future OAP et les deux changements de destination, et non tout le territoire communal. En effet, les évolutions du PLUi ne concernent que ce dernier.*
2.d. Raisons pour lesquelles le projet ne serait pas soumis à l'Evaluation Environnementale	Chapitre 3 « Les incidences de la modification n°5 »

Tableau 3. Eléments de rédaction de l'étude cas-par-cas portée par le responsable du projet

CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°5

2.1 Objectifs de la modification

Le projet de **modification n°5** vise à **modifier le zonage** par l'ajout de deux changements de destination aux lieu-dits « Bien-lui-vient » et « Villevert » et la modification d'une zone UY en UB ; **compléter l'annexe 7 du règlement écrit** du PLUI avec les deux fiches de changement de destination ; **et ajouter une OAP** sur la nouvelle zone UB pour encadrer le projet.

2.1.1 L'adaptation du zonage UY en UB, avec la création d'une OAP

La modification du zonage se situe sur l'entrée SUD du bourg communal, entre l'activité économique (qui a cessé) et le tissu urbain au nord.



Figure 1. Extrait de photo-aérienne du secteur UY – Source : Géoportail



Figure 2. Extrait du zonage du PLUi approuvé en mars 2020

Ce site était utilisé par une activité économique. Cette activité est aujourd'hui close. Les **bâtiments sont abandonnés**. Son usage du sol n'est plus ni agricole, ni naturel, ni forestier. Les élus ont donc décidé de classer la partie nord sur environ 8 000 m2 en zone UB, avec la création d'une OAP de densification sur le secteur. Concernant l'aménagement, les élus ont décidé d'encadrer ces dernières de la manière suivante :

- Compte-tenu des enjeux écologiques et paysagers à l'OUEST du site (peupleraie et cours d'eau), une bande de 20 mètres à partir de la peupleraie et du cours d'eau devra faire l'objet d'aménagement paysager et sera inconstructible ;
- Une bande de 5 mètres a été définie au nord en bordure du tissu urbain UB. Cette dernière est inconstructible (hors annexe à l'habitation). Les constructions principales et leurs extensions ne sont pas autorisées pour préserver l'intimité des futures habitations avec l'existant ;
- Le mur ancien existant sera à préserver au nord et à l'EST. Compte-tenu de sa localisation et avec l'objectif de qualifier par un aménagement en entrée de bourg avec la rue des Juches Pies, un seul

percement sera autorisé. Aucun accès direct ne sera permis pour les constructions par principe de précaution de sécurité routière. A noter que les accès sur la RD93 seront à étudier avec le Département ;

- La hauteur est limitée à R+1 en cohérence avec le tissu existant ;
- Un minimum de 12 logements sera à réaliser en application de la densité minimale du SCoT de 16 logements par hectare ;
- Les aménagements projetés devront être perméables pour permettre une filtration satisfaisante des eaux pluviales.

La **création de cette OAP** permet la **densification du centre-bourg** de la commune **sans artificialisation supplémentaire** en cohérence avec le PADD du PLUi et le SCoT du Grand Saumurois. Par ailleurs, compte-tenu de sa morphologie particulière, la **projection de 10 logements complémentaires** sur un terrain de renouvellement urbain n'impliquerait que **la réalisation de 3 logements**. En effet, la méthodologie d'analyse foncière du PLUi prévoit un taux de rétention de 66% sur les sites de renouvellement urbain. Ainsi, la capacité de la commune à recevoir de nouvelles constructions évoluerait de 39 à 42 logements. **Cette évolution est minime considérant les objectifs du PLUi** (544 logements pris en compte à l'échelle des communes de proximité en mars 2020).

Enfin, concernant les réseaux et conformément au règlement écrit du PLUi, les différentes évolutions correspondent à des secteurs présentant les caractéristiques suivantes :

- Sans assainissement collectif : ces derniers devront donc prévoir et dimensionner des équipements autonomes ;
- Possibilité de se raccorder au réseau d'alimentation en eau potable ;
- Eaux pluviales : aucun schéma n'existe sur la commune. Les aménagements devront donc prévoir de limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Le rejet dans le réseau des eaux usées est par ailleurs interdit.

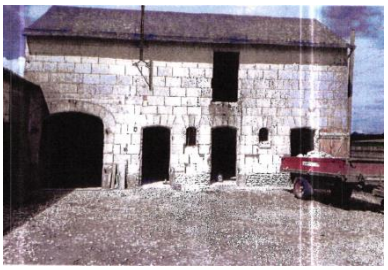
2.1.2 L'ajout aux règlements graphique et écrit de deux bâtiments susceptibles de changer de destination conformément à l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la **demande de deux particuliers** pour pouvoir **réaliser un changement de destination d'ancienne grange en habitation**, les élus se sont interrogés sur ces dernières. A noter que la commune ne compte aucun bâtiment repéré pour le changement de destination dans son zonage dans le PLUi Secteur Saumur Loire Développement. En effet, les élus communaux qui avaient réalisés ce travail dans le cadre du PLUi, n'avaient souhaité étudier que les éléments demandés par les propriétaires. Aucune demande n'ayant été faite, le zonage d'Epieds n'en compte pas. Les élus communaux voient donc par ces deux demandes une opportunité pour leur commune, avec la volonté de réalisation des deux porteurs privés.

Dans le cadre du PLUi, les élus s'étaient donnés comme critère à respecter les suivants :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale ;
- Bâtiment à plus de 100 mètres de bâtiment d'exploitation ;
- Présence d'un réseau d'eau potable desservant l'unité foncière ;
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière ;
- Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire ;
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée ;
- A l'écart de tout risque d'insécurité routière ;
- Situés hors zone de risque connus.

L'analyse des deux demandes est la suivante :

Critère du PLUi	Lieu-dit « Bien-lui-Vient »	Lieu-dit « Villevert »
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale	**OUI** 	**OUI** 
Bâtiment à plus de 100 mètres de bâtiment d'exploitation *(Bâtiment questionné symbolisé par une étoile rouge)*	**OUI** – bâtiment situé en bordure mais hors d'un périmètre de protection d'un site d'exploitation (en vert - 100 m – exploitation sans élevage) 	**OUI** – Lors du relevé agricole en 2018, deux périmètres se superposaient sur ce site : un lié à un site d'exploitation (sans périmètre de protection lié à l'activité – EPI3 / en vert) et un autre lié à une ICPE (EPI9a / en rouge). Après discussion avec M. le Maire (seul exploitant ICPE de la commune), il y a une erreur dans le relevé. Aucune exploitation ICPE n'utilise de bâtiment sur ce lieu-dit. En outre, l'exploitation présente (EPI3) a cessé à la fin 2017. Ces éléments ont été confirmés lors d'un échange avec la Chambre d'Agriculture en novembre 2021.

Critère du PLUi	Lieu-dit « Bien-lui-Vient »	Lieu-dit « Villevert »
		
Présence d'un réseau d'eau potable desservant l'unité foncière	**OUI** – présence aux bords de la route, qui dessert déjà les habitations existantes.	**OUI** – présence aux bords de la route, qui dessert déjà les habitations existantes.
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière	**OUI** – présence aux bords de la route, qui dessert déjà les habitations existantes.	**OUI** – présence aux bords de la route, qui dessert déjà les habitations existantes.
Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire	**OUI** – possibilité dans la cour et les granges attenantes.	**OUI** – possibilité dans la cour et les granges attenantes.
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée	**OUI** – accès (avec recul) sur la route « Grand Bien-lui-Vient »	**OUI** – accès (avec recul) sur la route départementale n°93
A l'écart de tout risque d'insécurité routière	**OUI** – route à proximité non classée.	**OUI** – route à proximité non classée.
Situés hors zone de risque connus	**OUI** – cf. fiche présentée dans la partie « évolutions apportées aux documents du PLUi »	**OUI** – cf. fiche présentée dans la partie « évolutions apportées aux documents du PLUi »

Les deux demandes sont donc compatibles avec les critères définis par les élus dans le cadre de l'intérêt général défendu par le PLUi pour les changements de destination.

NB : les autorisations d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) nécessitent l'accord de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

2.2 Évolutions apportées aux documents du PLUi

Les évolutions du PLUi portent sur les documents suivants : le zonage communal d'Epieds, l'annexe 7 du règlement écrit et le tome 3 des Orientations d'Aménagement et de programmation. Les autres pièces du PLUi ne font pas l'objet de changement.

2.2.1 Evolutions du zonage communal

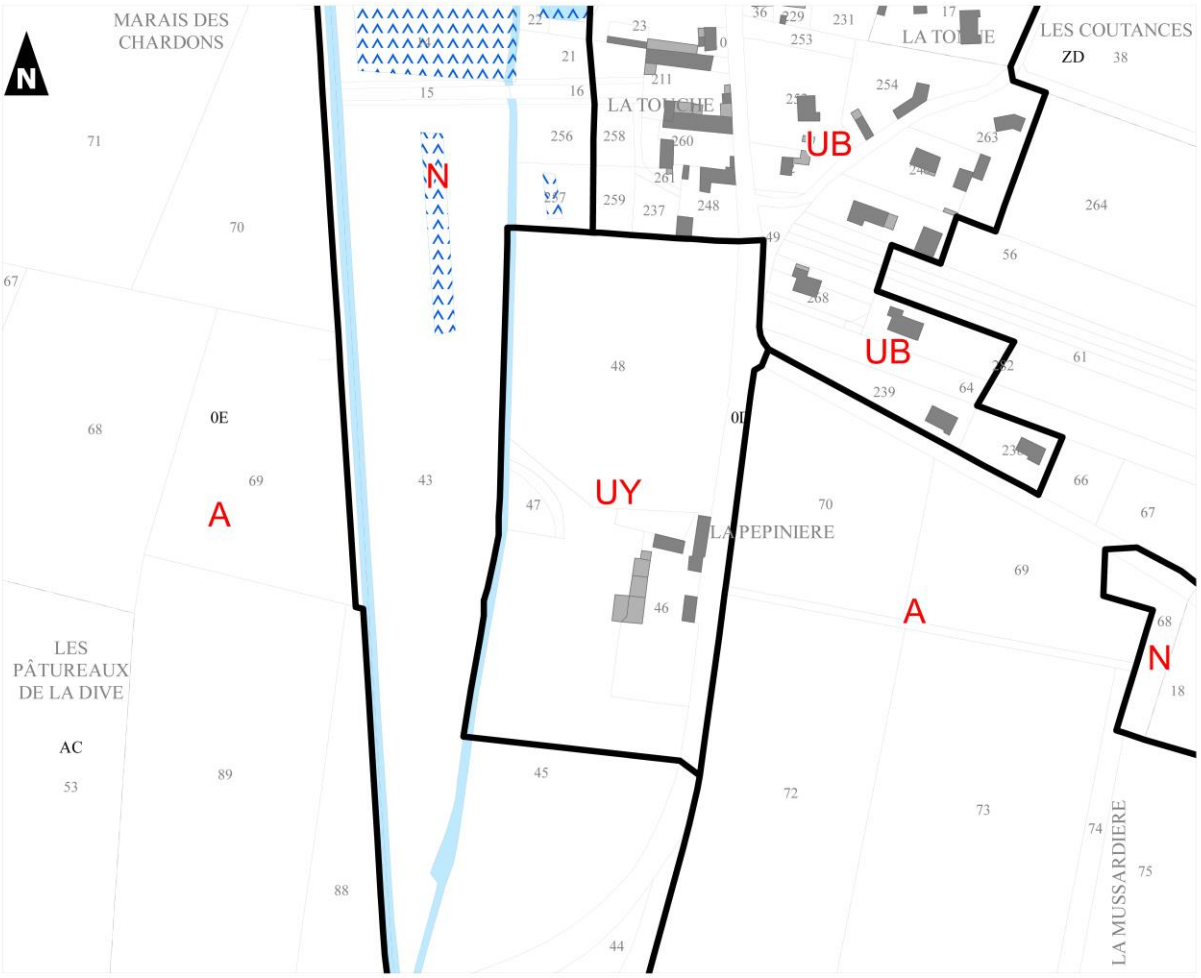
2.2.1.1 Evolution de la zone UY en UB

Les éléments sont présentés sur les deux pages suivantes.

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)

Modification de droit commun n°5

Zonage avant modification du PLUi



ZONAGE

- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- UB : Zone urbaine pavillonnaire
- UY : Zone urbaine à vocation économique

Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

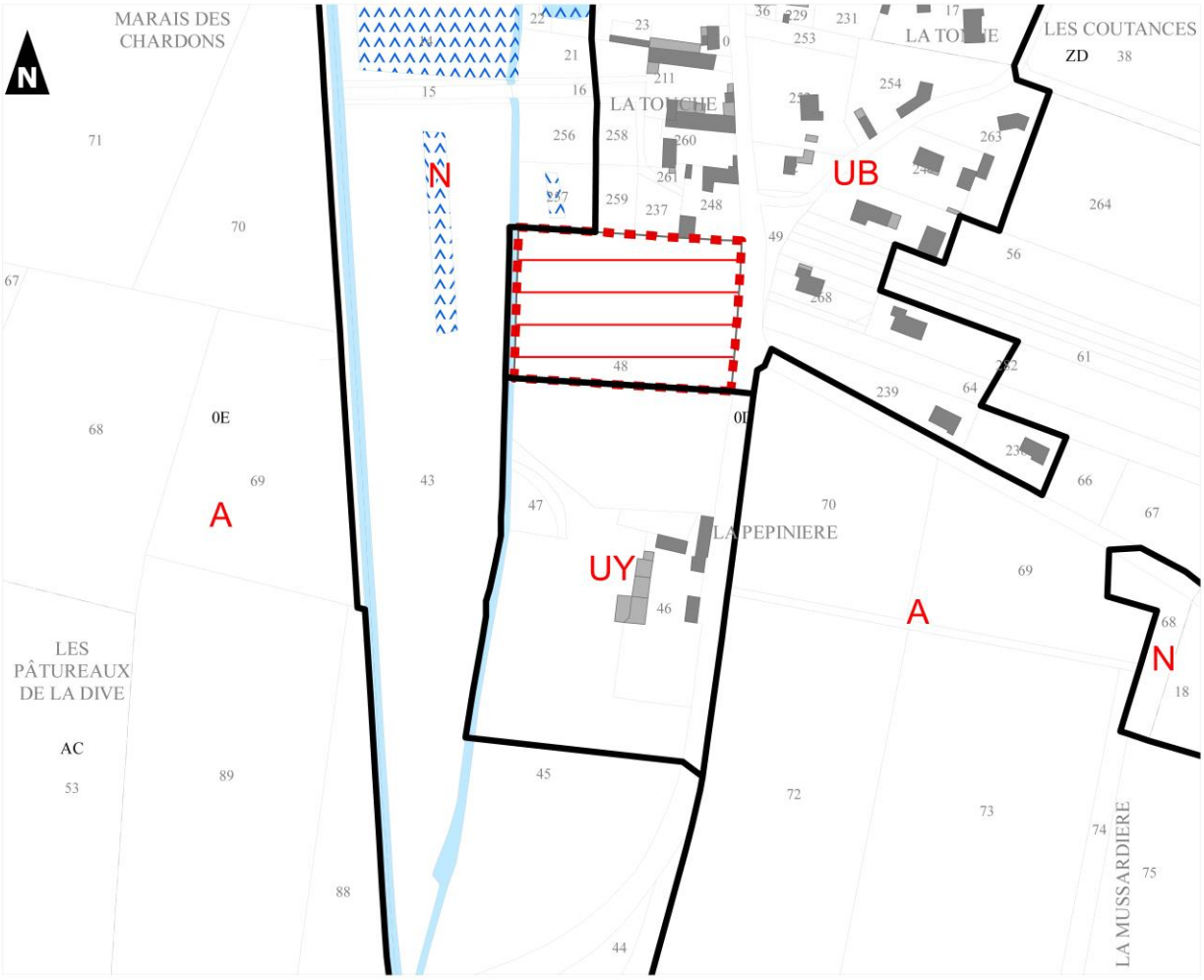
Réalisation : AUDDICE, décembre 2021
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP
Sources de données : AUDDICE, 2021

0 100 200
Mètres

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)

Modification de droit commun n°5

Zonage après modification du PLUi



ZONAGE

- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- UB : Zone urbaine pavillonnaire
- UY : Zone urbaine à vocation économique

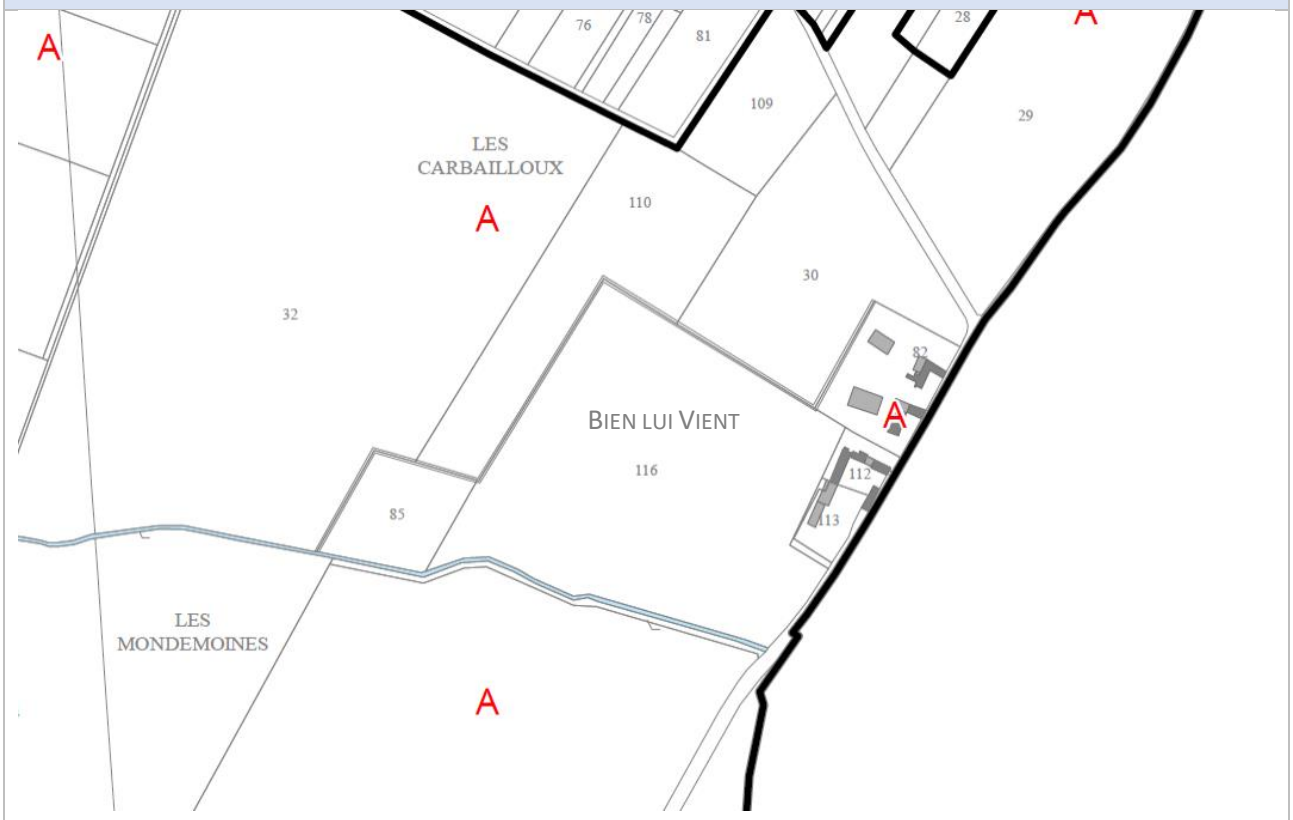
- Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Réalisation : AUDDICE, décembre 2021
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP
Sources de données : AUDDICE, 2021

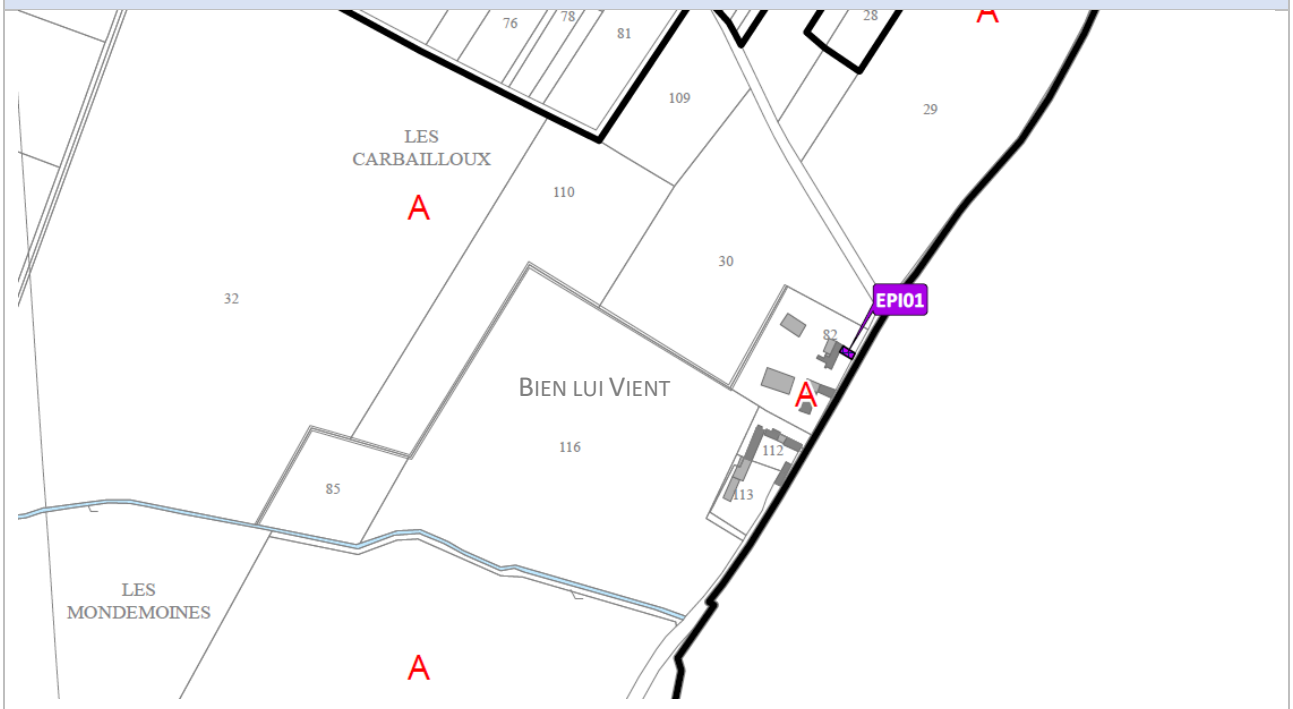
0 — 100 — 200
Mètres

2.2.1.2 Evolution pour les changements de destination

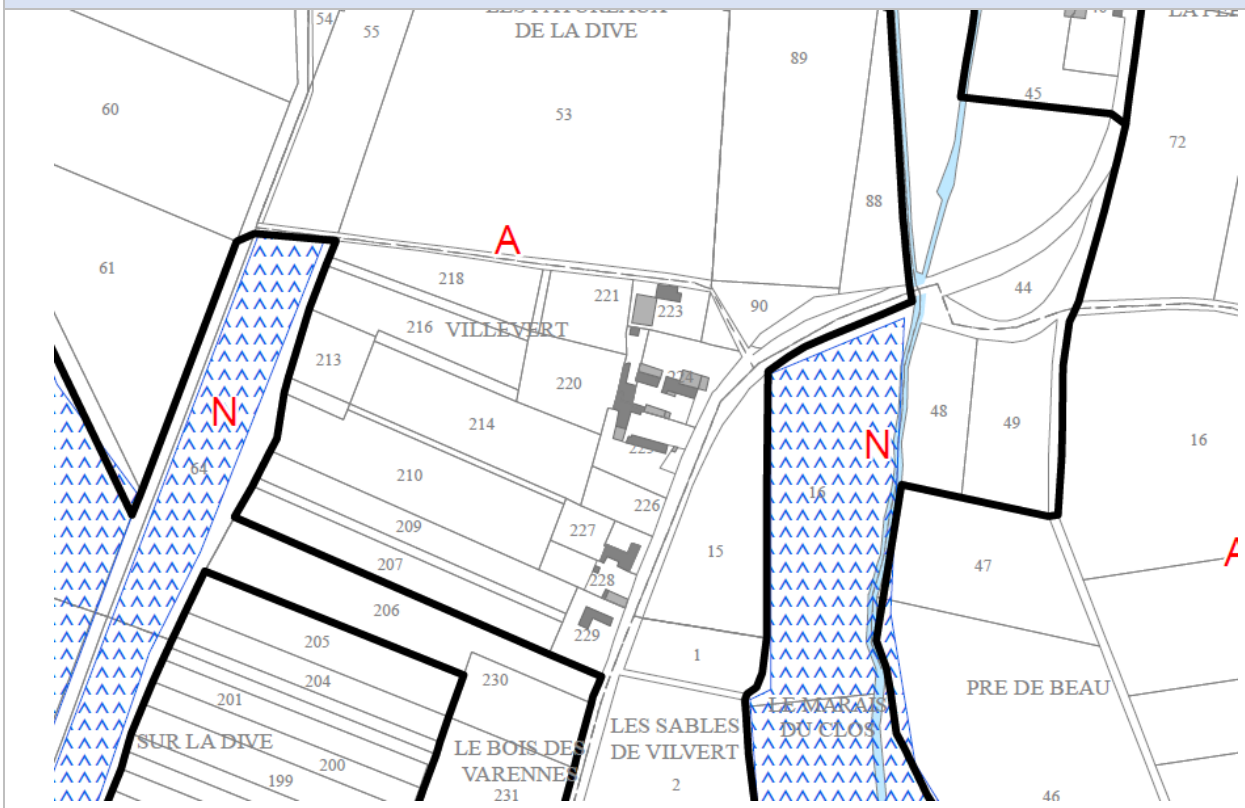
Lieu-dit « Bien-lui-Vient » - AVANT



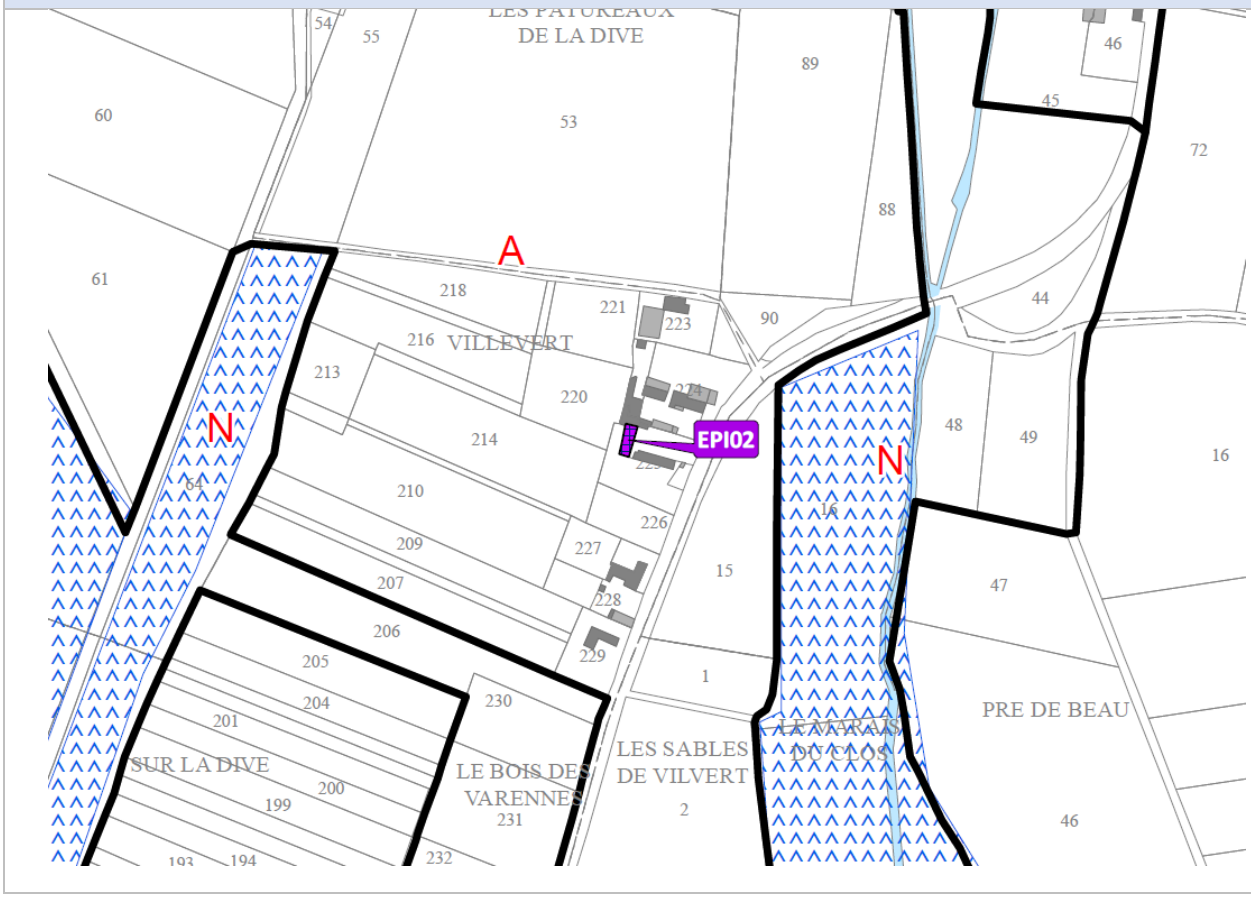
Lieu-dit « Bien-lui-Vient » - APRES



Lieu-dit « Villevert » - AVANT



Lieu-dit « Villevert » - APRES



2.2.2 Ajout des deux fiches de changement de destination à l'annexe 7 du PLUi

Avec l'ajout des deux changements de destination sur le zonage communal, l'annexe 7 du règlement écrit présentant les fiches individuelles des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit faire l'objet d'une mise à jour. Les deux fiches sont présentées ci-dessous :

2.2.2.1 EPI01 – Lieu-dit « Bien-lui-Vient »

SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme du Secteut Saumur Loire Développement

Commune : EPIEDS

EPI01

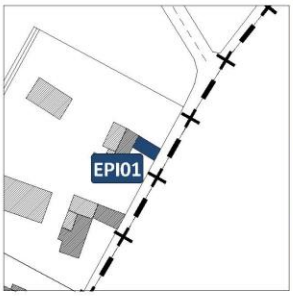
Destinations ou sous-destinations* retenues :

☑	Logement	☐	Bureau
☐	Hébergement	☐	Artisanat et commerce de détail
☐	Restauration	☐	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐	Industrie	☐	Hébergement hôtelier et touristique
☐	Entrepôt	☐	Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☑ OUI	☐ NON
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☑ OUI	☐ NON
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☑ OUI	☐ NON
Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :	☑ OUI	☐ NON
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☑ OUI	☐ NON
A l'écart de tout risque d'insécurité routière :	☑ OUI	☐ NON
Situé hors zone de risques connus : *(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain)*	☑ OUI	☐ NON

Identification du bâtiment



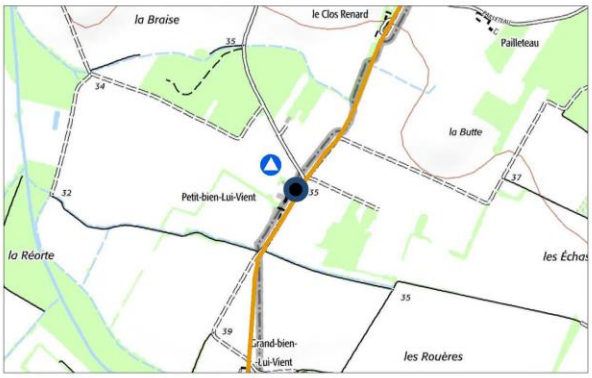
Vue aérienne du site



Changements_de_destination

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Le Bien lui vient



Photographie du bâtiment



Bâtiment concerné

Exploitation agricole et site de production

PPRi : Aléa fort et très

auddicé urbanisme

** Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.*

2.2.2.2 EPI02 – Lieu-dit « Villevert »

Plan Local d'Urbanisme du Secteut Saumur Loire Développement

Commune : EPIEDS

EPI02

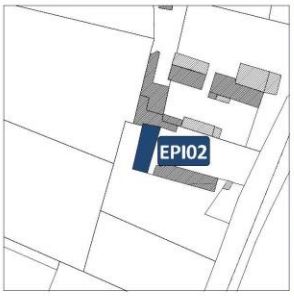
Destinations ou sous-destinations* retenues :

☑	Logement	☐	Bureau
☐	Hébergement	☐	Artisanat et commerce de détail
☐	Restauration	☐	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐	Industrie	☐	Hébergement hôtelier et touristique
☐	Entrepôt	☐	Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	☑ OUI	☐ NON
Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :	☑ OUI	☐ NON
Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :	☑ OUI	☐ NON
Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :	☑ OUI	☐ NON
Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :	☑ OUI	☐ NON
A l'écart de tout risque d'insécurité routière :	☑ OUI	☐ NON
Situé hors zone de risques connus : *(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain)*	☑ OUI	☐ NON

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Changements_de_destination

Photographie du bâtiment



Bâtiment concerné

Exploitation agricole et site de production

PPRi : Aléa fort et très

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Villevert



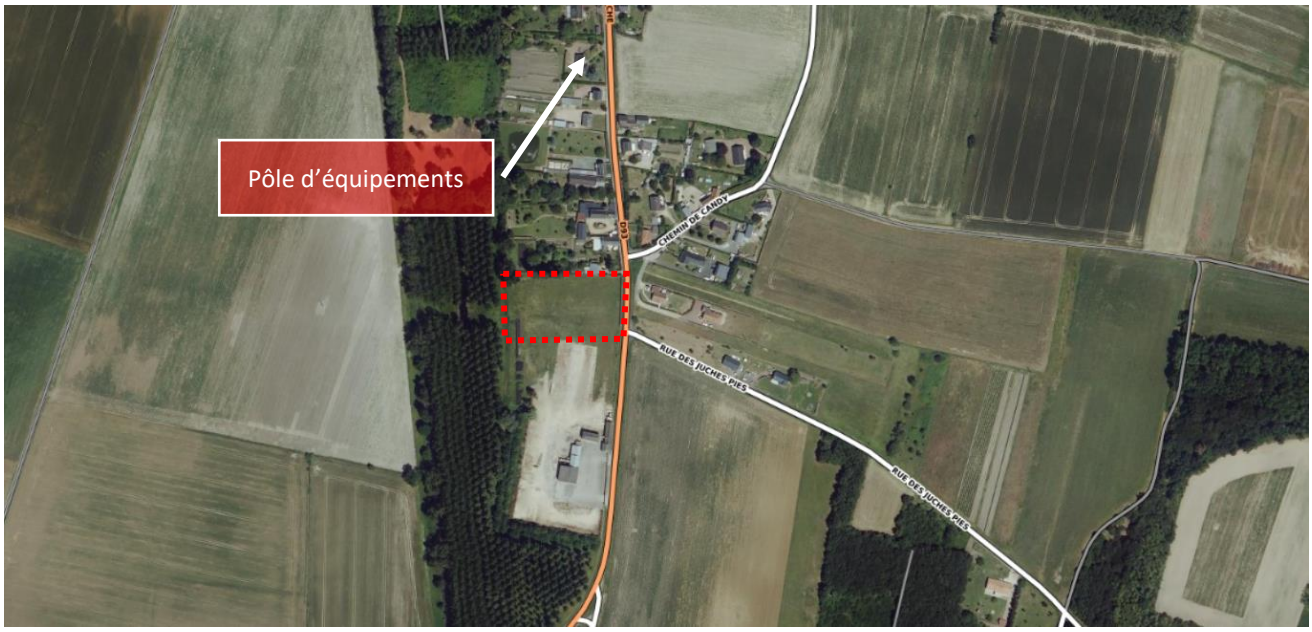
** Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.*

2.2.3 Ajout d'une OAP pour la commune d'Epieds

La commune ne disposant pas d'OAP. Le tome 3 des OAP du PLUi sera complété avec les éléments suivants :

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une partie d'une activité économique en cessation d'activités. Il se situe en entrée de bourg SUD. La localisation du secteur offre également une proximité avec les services publics et l'école disponibles dans le bourg.



B. Le reportage photographique du site

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



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation du foncier :
    - Opération en densification du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
    - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
    - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
    - Projection d'un aménagement paysager à l'EST sur une bande de 20 mètres depuis le cours d'eau et la peupleraie. Aucune construction n'est autorisée sur cette dernière ;
    - Projection d'une bande au NORD de 5 mètres le long du mur ancien, où seules les annexes des constructions sont autorisées. Ni les constructions principales, ni leurs extensions n'y sont autorisées ;

- Protection du mur ancien existant, qui est à préserver. Pour permettre l'accès à l'OUEST, une seule percée dans ce dernier est autorisée ;
- Les aménagements projetés devront être perméables pour permettre une filtration satisfaisante des eaux pluviales.

- <u>Mobilité dans le tissu central :</u>
  - Projeter un aménagement de voirie mutualisé, avec la rue des Juches Pies. Aucune entrée/sortie directe depuis un lot n'est autorisée ;
  - Projection d'une extension après 2030 sur le site potentiel de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Modification n°5 du
PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble – Habitat
EPIEDS
OAP_EPI-A
Surface : 0,8 ha

Eléments existants à préserver :

- Cours d'eau / fossé
- Mare / Etang
- Peupleraie
- Site économique en renouvellement

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Mur ancien à préserver
- Aménagement paysager perméable - bande de 20 mètres
- Création d'un axe unique d'entrée, avec un aménagement de voirie
- Bande de 5 mètres au nord non constructible (hors annexe)
- Possible extension sur le site de renouvellement

Respect de la densité du SCoT à 16 log/ha (minimum 10 logements et hauteur maximale : R+1)

0 50 100
Mètres

1:2 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : cadastre.gouv - IGN
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2021

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°5

3.1 Points sur l'Evaluation Environnementale de la zone menée dans le cadre du PLUi

Le PLUi Saumur Loire Développement approuvé en mars 20200 a fait l'objet d'une Évaluation Environnementale menée avec des prospectives de terrain entre 2018 et 2020. La commune ne comptant pas de zone de projet, aucune analyse n'a été faite sur les secteurs concernés par la modification n°5. Néanmoins, le territoire communal a été analysé avec le projet de PLUi. Une zone Ap (inconstructible) a été créée au sud du territoire (à plus de 3 km de la zone de projet). Cette zone permet de préserver le site NATURA 2000 « Champagne-Méron » (ZPS). La présente modification n'a pas vocation à avoir d'impact supplémentaire. La zone de projet étant déjà classée en zone U.

Dans le cadre de l'Evaluation Environnementale du PLUi, les incidences des secteurs de projet étaient analysées et caractérisées. L'incidence était caractérisée selon 3 niveaux :

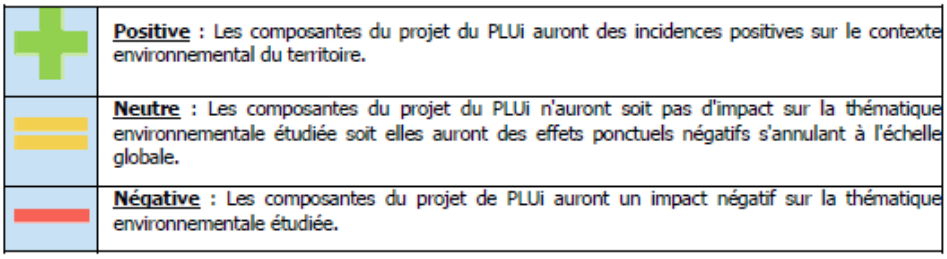


Figure 3. Caractérisation des incidences – Source : PLUi secteur SLD (tome 4 du rapport de présentation)

Concernant la zone de projet d'Epieds, selon le tableau de la méthodologie du PLUi, l'analyse aurait été la suivante :

- Milieux naturels et biodiversité – **POSITIVE** : Maintien ou compensation à même valeur écologique des habitats et/ou éléments naturels existants (bande d'aménagement paysager de 20 mètres par rapport au cours d'eau et la peupleraie) ;
- Paysage – **POSITIVE** : Mise en valeur du paysage (bande d'aménagement paysager de 20 mètres / bande inconstructible au nord / limitation de la hauteur des constructions) ;
- Gestion économe de l'espace et maitrise de la consommation d'espaces – **NEUTRE** : Comblement de dents creuses : imperméabilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Patrimoine bâti – **POSITIVE** : Renforcement du caractère des lieux et de l'ambiance générale (protection du mur / recul vis-à-vis de ce dernier) ;
- Economie et vie sociale – **POSITIVE** : Renforcement de la vitalité économique et/ou de la mixité fonctionnelle et/ou de la mixité sociale (projection d'une zone de projets d'habitat dans le centre-bourg) ;
- Ressource en eau – Gestion des eaux pluviales – **POSITIVE**: Les aménagements projetés devront être perméables pour permettre une filtration satisfaisante des eaux pluviales.

- Gestion de l'assainissement – **NEUTRE** : implantation non concernée par un zonage d'assainissement collectif. Il s'agit donc d'un assainissement individuel qui devra être validé par le SPANC. Pas de périmètre de protection d'un captage d'eau potable donc absence de prescriptions particulières sur ce point.

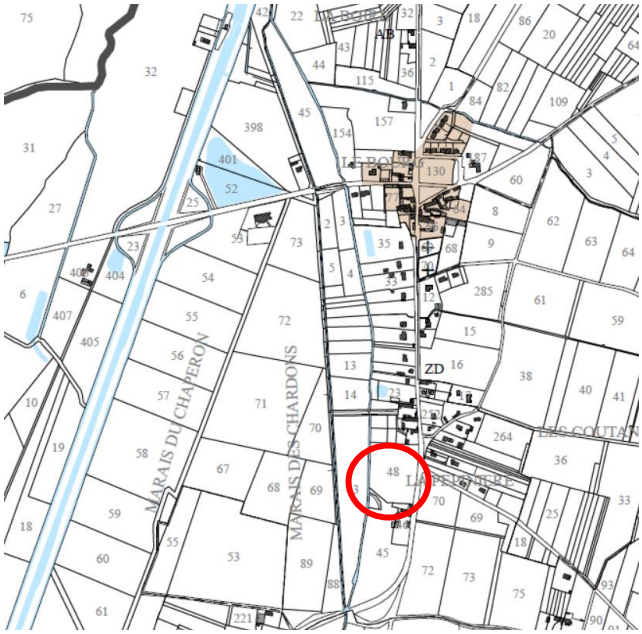


Schéma directeur d'assainissement localisé sur le secteur d'étude

En marron clair périmètre d'étude du futur schéma directeur ne concernant pas directement le terrain visé par la présente modification du PLU (localisé en rouge)

- Risques naturels – **NEUTRE** : Aucune orientation d'aménagement prise en faveur de la réduction des risques lorsqu'aucun n'a été détecté ;
- Risques technologiques – sécurité - Nuisances – Pollutions – **POSITIVE** : Création d'orientations d'aménagement favorisant une réduction des nuisances (bande de 5m limitant l'urbanisation / interdiction des accès directs en entrée de bourg) ;
- Déplacements – Mobilité – **NEUTRE** : Aucune orientation d'aménagement encourageant l'écomobilité (sentes piétonnes, pistes cyclables, etc.) ;
- Air, énergie et climat – **NEUTRE** : Aucune orientation d'aménagement prise en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et d'une diminution des rejets de gaz à effet de serre.

Ainsi, les mesures d'évitement et de réduction sur le secteur ont permis que l'impact du projet soit jugé très faible. Les mesures sont jugées suffisantes.

➔ Zoom sur l'enjeu zones humides

Le site étant déjà urbanisé, aucune étude n'a été menée durant l'Evaluation Environnementale du PLUi. Le zonage communal, réalisé dans le cadre de l'inventaire des zones Humides SAGE Thouet, fait état de plusieurs potentiels milieux humides, qui correspondent à des cours d'eau et des mares existants. Ci-dessous extrait de l'étude technique produite par la Communauté d'Agglomération – expertise du bureau d'études Hydroconcept du 15 février 2022).

Les prospections ont eu lieu le mardi 15 février 2022.

Après contact avec la mairie, nous avons eu l'autorisation de faire des sondages sur le terrain de la SCEA Rouge Gorge du Thouet. Les jardins situés plus au Nord n'ont pas été expertisés là encore par défaut d'accès.

Au total 3 sondages ont été réalisés. Ces sondages montrent la présence d'un remblais du site sur la partie la plus éloignée du réseau hydrographique (refus de tarière avec très forte densité de graviers lors de la réalisation du sondage. Deux autres sondages ont cependant été réalisés dans l'emprise de la ZNP.

Les profils observés sont :

- entre 0 et 40 cm de profondeur : sols brun clair homogène.
- A partir de 40 cm et jusqu'à 1m : apparition de traces d'hydromorphie sous forme de fer oxydé. celles-ci se prolongent dans le sol sans pour autant formé d'horizon réductique

Les deux sondages sont similaires et ne répondent pas aux critères réglementaires de définition d'une zone humides, les traces d'hydromorphie n'étant pas observées dans les horizons superficiels du sol ((entre 0 et 25 cm).

Une zone non humide à sol hydromorphe est donc identifiée.

Les jardins sont situés dans la continuité topographique de la zone expertisée (versant bordant la vallée de la petite Maine). Les sondages alentours indiquent des zones non humides à sols hydromorphe (ZNH).

Compte tenu de ces éléments, **les jardins sont inclus au sein d'une ZNH dont l'emprise est délimitée dans la continuité des zones déjà identifiées sur la commune.**

bleu plein = eau libre (mare, plan d'eau, non zones humides),

rose transparent = zones humides,

hachuré noir : zone à sol hydromorphe (non zones humides),

points orange = sondages non caractéristiques de zones humides,

points rouge : sondages caractéristiques de zones humides.



L'OAP de la zone prévoit un recul d'au moins 20 mètres, bande inconstructible incluant la zone non humide hydromorphe.

3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

L'évolution portant sur l'évolution d'une zone UY en UB et l'ajout de deux changements de destination, il n'y a pas d'impact supplémentaire de la modification sur les sites naturels sensibles environnants (en moyenne à 3km des sites - cf. cartographies ci-après).

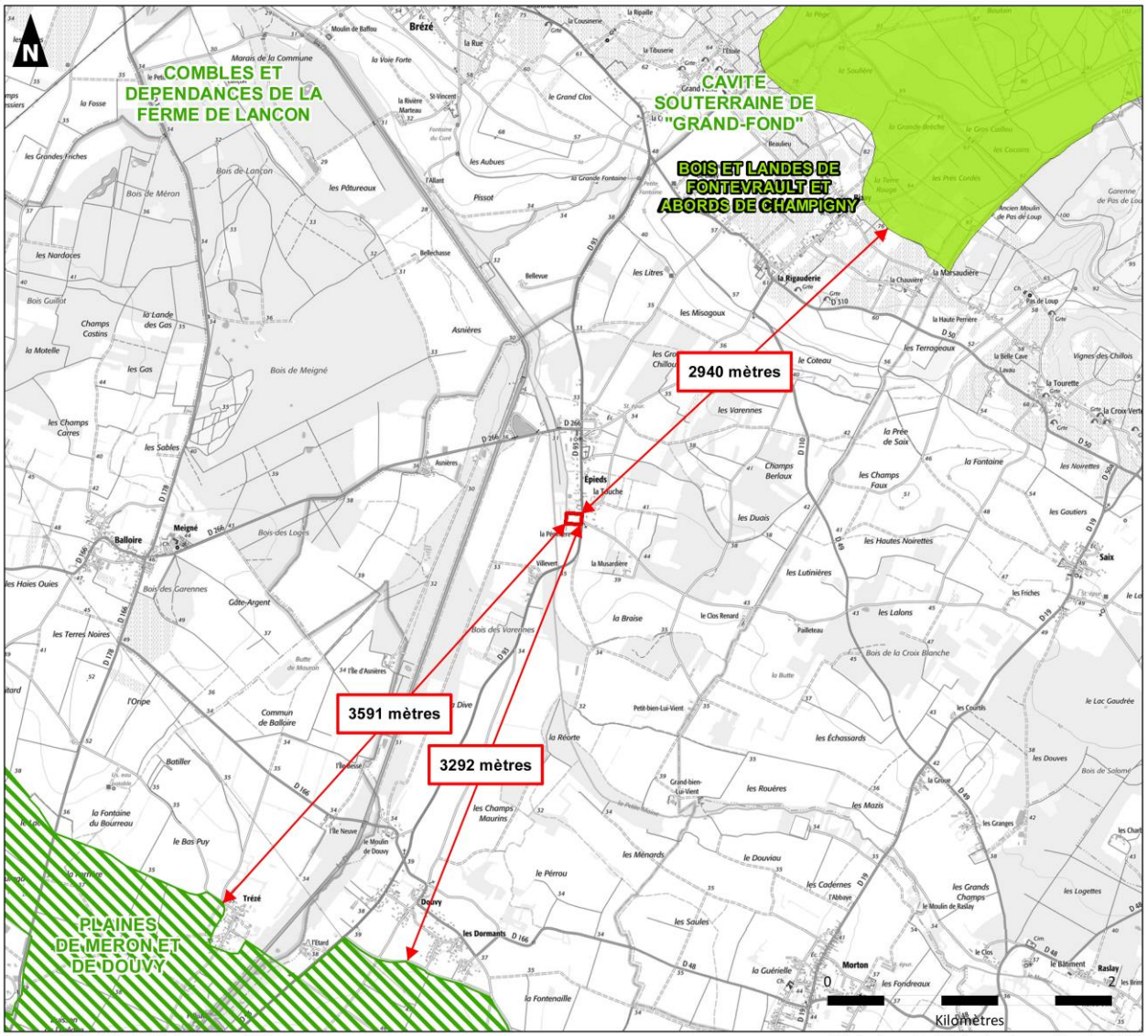
En outre, le site de projet était déjà prévu pour une urbanisation (en zone UY – économique). Le règlement écrit n'est pas modifié. Il est par ailleurs plus contraignant en zone UB, qu'en zone UY. A cela s'ajoute une OAP encadrant les éléments environnants.

Enfin, aucun des deux changements de destination, ou de la zone de projet ne se situe dans un périmètre protégé pour des raisons écologiques.

Le projet de modification n°5 n'a donc pas d'impact sur les sites naturels sensibles environnants.

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)
Modification de droit commun n°5

Localisation du projet par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (Hors réseau Natura 2000)



Sources : INPN - IGN - Auddicé urbanisme 2021 — Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2021

Secteur concerné

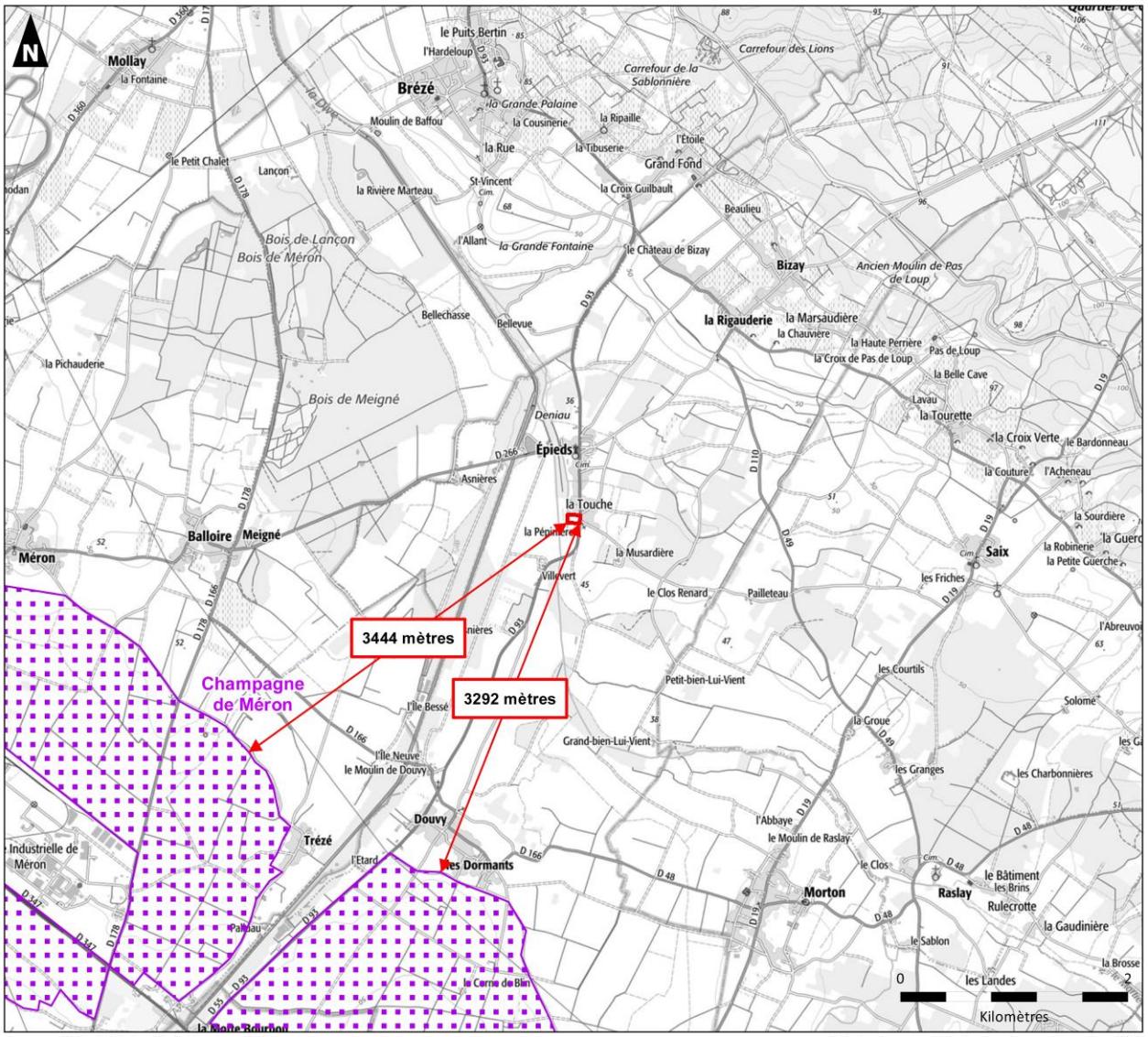
ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

Carte 3. ZNIR par rapport au secteur de projet

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)
Modification de droit commun n°5

Localisation du projet par rapport au réseau Natura 2000



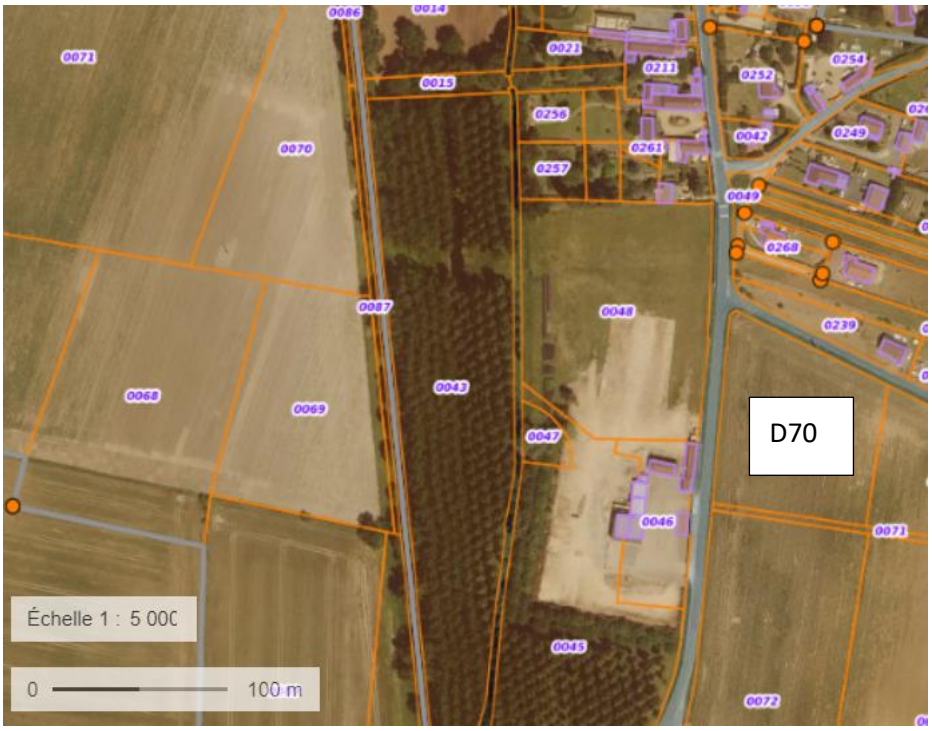
Secteur concerné

Zone de Protection Spéciale

Carte 4. Réseau NATURA 2000 par rapport à la nouvelle zone UB

3.3 Impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le nouveau secteur UB était déjà urbanisé au PLUi secteur Saumur Loire Développement en zone UY. La modification ne porte pas sur une évolution de son périmètre et ce dernier est par ailleurs réglementé par une nouvelle OAP. Aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers n'est donc prévue sur ce secteur. Aussi le secteur n'est pas au contact immédiat des cultures présentes au plus près parcelle D70 (de l'autre côté de la RD 93).



Pour les deux changements de destination, ces derniers permettront la valorisation des biens existants, sans consommation supplémentaire. Ces deux sites se situent par ailleurs en dehors de sites d'exploitation ou d'enjeux paysagers forts.

Le projet de modification n°5 n'a donc pas d'impact supplémentaire sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

3.4 Impact sur le paysage et l'urbanisation

Les évolutions sur le nouveau secteur UB n'auront pas d'impact complémentaire à ceux observés dans le PLUi, où les mesures de réduction et d'évitement sont jugées suffisantes. Par ailleurs, la nouvelle zone est encadrée par une OAP restrictive vis-à-vis de l'Environnement proche en limitant les implantations par exemple avec des bandes de recul.

En outre, l'ajout des deux changements de destination est un outil positif pour le paysage communal afin d'éviter deux verrues potentielles dans le tissu rural.

L'impact sur les paysages et l'urbanisme de la commune est donc très réduit, voire nul sur les espaces les plus sensibles du territoire. L'ajout de deux changements de destination a un impact positif sur une amélioration du paysage (évitement de verrue).

3.5 Impact en matière de risques, de pollutions et de nuisances

3.5.1 Les risques

3.5.1.1 Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

Le DDRM contient l'ensemble des données nationales, régionales et départementales nécessaires à l'information des citoyens au titre du droit à l'information. Il est librement consultable par toute personne à la préfecture et en sous-préfecture, à la mairie des communes listées dans le DDRM et sur site de la préfecture, sans restriction de consultation.

Le DDRM du Maine-et-Loire a été mis à jour en 2020 et relate six risques naturels sur le département :

- le risque inondation ;
- le risque mouvements de terrain ;
- le risque feu de forêt ;
- le risque tempête ;
- le risque séisme ;
- auxquels vient s'ajouter le risque majeur particulier de radon.

Le département du Maine-et-Loire est également soumis à six risques technologiques :

- le risque minier ;
- le risque technologique ;
- le risque de transport de matières dangereuses ;
- le risque de rupture de barrage et de digue ;
- le risque nucléaire ;
- le risque de pollution des sols qui doit être pris en compte dans les projets d'aménagement depuis le 1er janvier 2018.

3.5.1.2 Les risques à l'échelle communale

Le **territoire communal est assujetti aux risques** suivants :

- retrait-gonflement des **argiles** / risque mouvement de terrain (**cavité**)
- risque **inondation** par crue (PPRi – Plan de Prévention des Risques inondation du Thouet) et par remontées de nappes.

S'agissant des deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ces derniers répondent aux critères en se situant hors zones de risques connus. L'évolution du PLUi n'a donc pas d'impact complémentaire à ceux existants.

La nouvelle zone de projet en zone UB était déjà classée en zone urbaine dans le PLUi. Aucun risque majeur n'avait été mis en avant sur le bourg lors de l'Evaluation Environnementale. Par exemple, aucune cavité ne se situe dans ou à proximité du site (cavité la plus proche connue à plus de 2 km sur la Rigauderie).

Le secteur n'est pas par ailleurs situé dans le périmètre d'application du PPRi du Val du Thouet (à plus de 600 mètres de l'aléa faible du PPRi au nord du bourg). Concernant le risque d'inondation lié aux remontées de nappes, le secteur se situe, comme la majeure partie du territoire en nappe sub-affleurante. C'est aussi pourquoi l'OAP prévoit un recul de 20 mètres du cours d'eau et que le règlement écrit (qui n'a pas changé avec

la modification n°5) avertit du risque et ne permet pas les sous-sols. Enfin, concernant le risque retrait-gonflement des argiles, la partie OUEST du secteur est concernée par un aléa faible. La zone déjà urbaine dans le PLUi n'ajoutera pas de risque complémentaire. Pour rappel, le règlement écrit encadre ce risque.

Enfin, le risque principal identifié pour **le secteur de l'OAP** est le risque inondation par crue (débordement du cours d'eau) et par remontées de nappes. Pour y répondre et afin d'intégrer les enjeux de TVB et de nuisances à l'ouest du bourg, la future OAP impose un recul de 20 mètres par rapport à la peupleraie et au cours d'eau. Il s'agit d'un principe de précaution. De plus, les aménagements projetés devront être perméables pour permettre une filtration satisfaisante des eaux pluviales. Concernant le risque retrait/gonflement des argiles, le secteur de l'OAP est concerné par un aléa faible.

Les risques restent donc identiques. Le projet de modification n°5 n'a donc pas d'impact supplémentaire.

3.5.2 Les pollutions et nuisances

S'agissant de la modification n°5 du PLUi, aucune pollution ou nuisance directe supplémentaire n'est à prévoir.

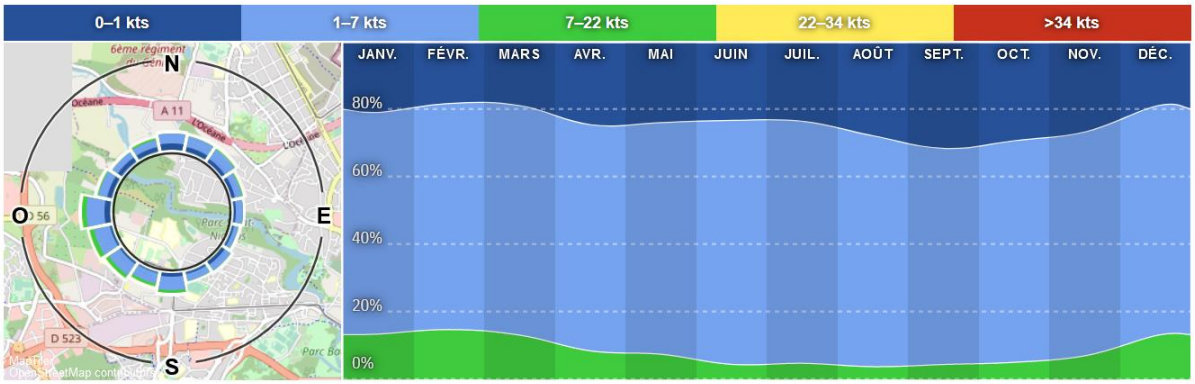
En effet, les deux changements de destination ne se situent pas à proximité d'activités non compatibles avec l'habitat. Ces derniers n'engendrent pas eux-mêmes de pollution ou de nuisance supplémentaire par leurs réalisations (sauf potentiellement temporaires lors des réhabilitations) :

- Le bâtiment situé au lieu-dit Villevert est implanté en bordure de la RD93 ne présentant pas de risque routier majeur. La desserte du bâtiment sera assurée depuis une voirie existante. Aussi le bâtiment est situé à proximité immédiate du centre-bourg d'Epieds et à 10 mn en voiture de Montreuil Bellay pôle identifié dans le SCOT.

- Le bâtiment situé au lieu-dit « Le Bien lui vient » est implanté à proximité immédiate de la RD 49. Il n'y a pas risque routier majeur et aucun nouvel accès n'est à prévoir. La desserte du bâtiment sera assurée depuis une voirie existante. Aussi le bâtiment est situé à proximité du centre-bourg d'Epieds (moins de 5 mn), de Morton (moins de 5 mn) et à 15 mn en voiture de Montreuil Bellay pôle identifié dans le SCOT du Grand Saumurois. Aussi ce changement de destination offre une solution d'hébergement supplémentaire (logement de proximité vis-à-vis de site touristique majeur, exemple ici Center Parc des Bois aux Daims (86) situé à moins de 10 minutes qui peut avoir régulièrement besoin d'une offre de logements pour ses salariés).

- Les deux bâtiments devront limiter leurs ouvertures sur les façades Ouest et Sud. Ouest car ce sont les façades les plus exposées aux vents dominants d'après la station météorologique la plus proche (Angers/Beaucouzé), voir indicateurs ci-dessous dont les données kts (vitesse en nœuds). Ces recommandations doivent ainsi permettre de limiter l'exposition aux envols de produits phytosanitaires et au bruit.

Répartition mensuelle de la direction et de la force du vent



De plus, le nouveau secteur UB (en zone déjà urbaine au PLUi) est encadré par une OAP, qui impose notamment des bandes de recul vis-à-vis du cours d'eau et de la peupleraie. L'urbanisation de ce secteur sera par ailleurs plus contrainte que par la seule zone UY.

Les pollutions et nuisances restent donc identiques. Le projet de modification n°5 n'a donc pas d'impact supplémentaire.

3.6 Conclusion

La modification n°5 du PLUi secteur SLD n'aura donc aucune incidence notable sur l'environnement de la commune d'Epieds. En effet, les modifications ne viennent pas dégrader la situation déjà évaluée lors de l'Evaluation Environnementale du PLUi menée entre 2018 et 2020, et revue en 2021 pour les évolutions.

En outre, il est important de rappeler que :

- Le nouveau secteur UB était déjà classé zone constructible (UY – à vocation économique) avec le PLUi. Cette évolution permettra par ailleurs d'éviter une friche en cours (cessation d'activités / propriétaire vendeur) en entrée de bourg. Les élus ont souhaité imposer en outre une OAP de densification visant la densité du SCoT ;
- L'ajout des deux changements de destination (aucun sur le zonage du PLUi approuvé en 2020) permettra d'éviter deux verrues dans le paysage rural en valorisant le patrimoine existant et à la demande des propriétaires. Cette évolution n'engendre par ailleurs pas de consommation foncière.

Le projet de modification n°5 du PLUi secteur SLD ne requière donc pas une évaluation environnementale.