Communauté d'Agglomération

SAUMUR VAL DE LOIRE

Modification n°4 du PLUi secteur SLD

Commune de Bellevigne-les-Châteaux (ex-Saint-Cyr-en-Bourg)



Notice de présentation

Dossier approuvé en Conseil Communautaire
le 07/07/2022 à Saumur

911 563 716 RCS ANGERS - 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

Agir pour l'avenir
de vos projets

contact.vdl@auddice.com

auddice.com

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION N°4 4
1.1 Objectifs de la modification n°4 du PLUi Secteur SLD 5
1.2 Justification du choix de la procédure 7
1.2.1 Objet de la procédure 7
1.2.2 Compatibilité avec le PADD 8
1.3 Justification de l'étude au cas-par-cas menée par la personne responsable 11
CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°4 14
2.1 Objectifs de la modification 15
2.1.1 Les mises à jour en raison d'erreurs matérielles sur l'« aménagement paysager » de l'OAP SCB-2 15
2.1.2 La modification de l'OAP SCB-2 « Maison de santé » pour correspondre au projet défini sur le secteur 16
2.1.3 La modification pour l'OAP SCB-2 « Maison de santé » du règlement de la zone 1AUe pour permettre l'implantation de la pharmacie sur ce secteur en complément de la maison de santé 17
2.2 Évolutions apportées aux documents du PLUi 19
2.2.1 Évolution du règlement écrit de la zone 1AUe 19
2.2.2 Évolution de l'OAP SCB-2 21
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 24
3.1 Points sur l'Evaluation Environnementale de la zone menée dans le cadre du PLUi approuvé en mars 2020 25
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants 29
3.3 Impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 31
3.4 Impact sur le paysage et l'urbanisation 31
3.5 Impact en matière de risques, de pollutions et de nuisances 31
3.5.1 Les risques 31
3.5.2 Les pollutions et nuisances 32
3.6 Conclusion 32

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION N°4

1.1 Objectifs de la modification n°4 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) ;
- Modification de droit commun n°3 concernant la commune de Montreuil-Bellay – Zone d'activités de MERON - compensation environnementale (délibération du 25/11/2021).

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°4 de son PLUi concernant la commune déléguée de Saint-Cyr-en-Bourg sur l'OAP SCB-2 « Maison de santé »**, répondant aux objectifs suivants :

- Des précisions sur les aménagements paysagers de l'OAP SCB-2 avec une mise à l'échelle sur la représentation graphique ;
- La correction d'erreur matérielle liée à l'ajustement de la limite Sud de la zone 1AUe ;
- La diminution de 10 à 5 mètres de la « zone non aedificandi » en cohérence entre la partie graphique et celle écrite de l'OAP en raison d'une erreur matérielle et pour correspondre au projet ;
- La modification du règlement de la zone 1AUe (concernant l'OAP SCB-2 « Maison de santé ») pour permettre l'implantation de la pharmacie sur ce secteur en complément de la maison de santé.

Le projet de **modification n°4** vise à **modifier les éléments liés à la « Maison de santé » dans le PLUi**. La construction de cette maison pluridisciplinaire est un **acte fort pour le territoire**, qui vise à **répondre aux besoins de la population**. Outre son volet social, il s'agira d'un **équipement d'intérêt collectif** (commune restant propriétaire des locaux et du terrain), qui offrira des **conditions de travail optimales aux professionnels de santé**, notamment avec des **espaces et services mutualisés complémentaires**. Ce projet répond par ailleurs aux critères du Code de la Santé Publique (article L.6323-3)

A noter également que la création des MSP est encadrée par l'ARS (réalisation d'une étude de faisabilité et analyse des besoins et structures déjà existantes, notamment s'il y a des besoins de subventionnement de l'Etat). Il existe donc un soutien fort de l'Etat pour ces structures. Elles permettent en effet de mutualiser les compétences médicales, de lutter contre les déserts médicaux et participent donc à un meilleur accès aux soins, renforçant ainsi l'offre en commerces et services de la santé et permettant à de jeunes praticiens de créer leur cabinet.

Les évolutions du PLUi portent sur les documents suivants : le 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.

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)
Modification de droit commun n°4

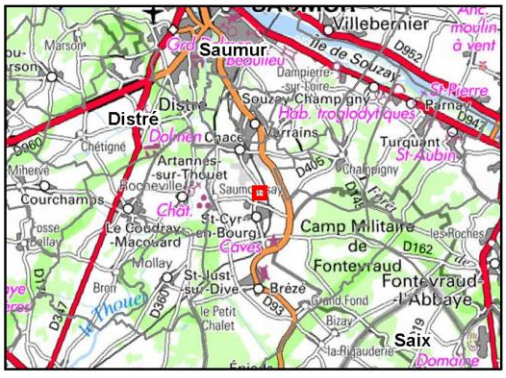
Localisation



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Secteur concerné



Carte 1. Localisation du secteur SCB-2 « Maison de santé »

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 concernant le **secteur SCB-2 « Maison de santé »** et du règlement de la zone 1AUe, qui la concerne **pour corriger des erreurs matérielles et permettre l'implantation de la pharmacie**. 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.* *Les évolutions du PLUi visent à corriger et apporter des précisions sur l'OAP SCB-2 sur le volet paysager.*	
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 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 notamment l'implantation d'une pharmacie et la réduction d'une bande de recul (précision liée à une erreur matérielle). Elle rentre donc dans le cadre d'une modification de droit commun en raison de la modification du règlement écrit.***
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 à urbaniser. Par ailleurs, les évolutions du PLUi viennent à préciser le recul vis-à-vis des surfaces plantées. 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	La zone concernée par les évolutions vise à l'implantation de la maison médicale et de la pharmacie (déjà existante sur la commune). Bien que la pharmacie « sorte » physiquement du bourg de Brézé pour se situer en entrée de bourg à Saint-Cyr-en-Bourg (prolongement de ce dernier), ce projet vise à répondre à un besoin de l'entreprise, qui souhaite se situer au plus près de sa patientèle avec la maison médicale, mais aussi qui répond à son besoin d'agrandissement que son local en plein centre ne lui permet plus. Après l'implantation de la pharmacie en entrée de ville, l'ancien local restera à vocation économique. La pharmacie propriétaire de ce dernier étudie des projets d'implantation de nouveaux commerces, qui se saisiraient de cette opportunité. Le projet d'évolutions du PLUi ne remet donc pas en cause le projet de PADD.

AXE DU PADD du PLUi	ORIENTATION DU PADD du PLUi	COMPATIBILITE AVEC LES EVOLUTIONS PROJETEES
	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 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU POLE SAUMUROIS	ORIENTATION 1 : RELANCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE AVEC UNE CROISSANCE ANNUELLE DE +0,5%	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 2 : HIERARCHISER LES POLES ET RELAIS DE CROISSANCE	Les évolutions projetées du PLUi contribuent à préserver le dynamisme des communes de proximité. En effet, la présence d'un pôle médical permettra d'offrir un service complet à la population. Par ailleurs, sans la réalisation de ces évolutions, le déménagement de la pharmacie à moyen terme serait soulevé, car le local ne convient plus à l'activité (trop restreint). Il n'est pas possible d'y envisager de nouveaux aménagements ou un agrandissement compte-tenu de sa localisation.
	ORIENTATION 3 : REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIERE DE LOGEMENTS	Les évolutions du PLUi vont dans le sens de l'objectif de « conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité » (cf. explications ci-avant).
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 ne modifient pas le zonage du PLUi. Le projet d'évolutions du PLUi est donc compatible avec l'orientation.
	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	La zone concernée par les évolutions n'est pas liée à l'orientation. Le projet

AXE DU PADD du PLUi	ORIENTATION DU PADD du PLUi	COMPATIBILITE AVEC LES EVOLUTIONS PROJETEES
		d'évolutions du PLUi est donc compatible avec cette dernière.
	ORIENTATION 4 : PRESERVER LES SECTEURS RECONNUS POUR LEUR BIODIVERSITE REMARQUABLE	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 5 : VALORISER LE PAYSAGE LIGERIEN, PORTE D'ENTREE DU TERRITOIRE	Les évolutions du PLUi viennent à préciser les objectifs paysagers du secteur. Elles contribuent donc à « intégrer durablement les nouvelles constructions ».
	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 n'induisent pas de consommation complémentaire. L'ensemble de la surface étant déjà prise en compte dans le PADD, l'axe n'est pas remis en cause.

La modification du PLUi apparait compatible avec le PADD (cf. explications présentes dans le tableau ci-avant). Bien que l'évolution du PLUi peut apparaitre non-compatible avec l'orientation 1-3-D « revitaliser les bourgs et le centre-ville de Saumur », la zone concernée par le projet est en prolongement direct du bourg de Saint-Cyr-en-Bourg, avec en limite séparative la ZAC des Plantes en cours. En outre, cette évolution permet de répondre aux besoins de la pharmacie existante sur la commune déléguée de Brézé pour le maintien et le développement de cette activité, qui n'est plus possible dans son local actuel (impossibilité d'extension).

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 **Saint-Cyr-en-Bourg 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.

Pour rappel, la modification n°4 du PLUi porte sur plusieurs objets :

- Les mises à jour en raison d'erreurs matérielles sur l'« aménagement paysager » de l'OAP SCB-2 : mise à l'échelle sur la représentation graphique et précision sur l'application de ces dernières
- La diminution de 10 à 5 mètres de la « zone non aedificandi » en cohérence entre la partie graphique et celle écrite de l'OAP en raison d'une erreur matérielle et pour correspondre au projet
- La modification pour l'OAP SCB-2 « Maison de santé » du règlement de la zone 1AUe pour permettre l'implantation de la pharmacie sur ce secteur en complément de la maison de santé.

Dans le cas des deux premiers objets (rectifications d'erreurs matérielles), la procédure de modification ne peut pas être soumise à Evaluation Environnementale. Dans le cas du dernier point, 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°4 »
2.a. Caractéristiques principales du document d'urbanisme	*Approuvé en mars 2020, le PLUi secteur Saumur Loire Développement compte 29 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 de Saint-Cyr-en-Bourg.* Les éléments sont présentés dans le chapitre 1 « Les motivations de la modification n°4 »

2.b. Objet de la procédure d'évolution	Chapitre 1 « Les motivations de la modification n°4 »
2.c. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	Chapitre 3 « Les incidences de la modification n°4 » *Ce volet est adapté aux enjeux environnementaux liés à la procédure. Il est entendu ici que le « territoire concerné » est le site de projet SCB-2, 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°4 »

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°4

2.1 Objectifs de la modification

Le projet de **modification n°4** vise à **modifier les éléments liés à la « Maison de santé » dans le PLUi**. La construction de cette maison pluridisciplinaire est un **acte fort pour le territoire**, qui vise à **répondre aux besoins de la population**. Outre son volet social, il s'agira d'un **équipement d'intérêt collectif** (commune restant propriétaire des locaux et du terrain), qui offrira des **conditions de travail optimales aux professionnels de santé**, notamment avec des **espaces et services mutualisés complémentaires**. Ce projet répond par ailleurs aux critères du Code de la Santé Publique (article L.6323-3)

A noter également que la création des MSP est encadrée par l'ARS (réalisation d'une étude de faisabilité et analyse des besoins et structures déjà existantes, notamment s'il y a des besoins de subventionnement de l'Etat). Il existe donc un soutien fort de l'Etat pour ces structures. Elles permettent en effet de mutualiser les compétences médicales, de lutter contre les déserts médicaux et participent donc à un meilleur accès aux soins, renforçant ainsi l'offre en commerces et services de la santé et permettant à de jeunes praticiens de créer leur cabinet.

2.1.1 Les mises à jour en raison d'erreurs matérielles sur l'« aménagement paysager » de l'OAP SCB-2

Depuis l'approbation du 05 mars 2020, les élus ont fait part d'**erreurs matérielles** présentes sur le secteur « Maison de santé », qui sont les suivantes :

- **Mise en cohérence entre les largeurs des bandes de protection et l'échelle du plan**. Par exemple, la bande des 20 mètres représente moins de 5 mètres si l'on s'appuie sur l'échelle de l'OAP. Il est donc nécessaire de mettre à jour la trame « aménagement paysager » en fonction de l'échelle ;

- Dans l'optique de **préserver un recul vis-à-vis des terrains cultivés et/ou plantés et d'un principe de précaution sanitaire sur les produits phytosanitaires** (suite à un courrier de la Fédération Viticole), une **bande de 20 mètres pour l'aménagement paysager** avait été appliqué. Cette dernière s'applique à partir des terrains cultivés, et non depuis la limite de l'OAP. Pour la bande à l'EST du terrain, elle est bien représentée graphiquement depuis la limite avec le terrain agricole. Toutefois, pour la bande au NORD du terrain, elle doit prendre en compte le chemin rural, propriété communal et non classé en terrain AOC pour le recul vis-à-vis de la parcelle plantée en vigne. Il est donc demandé de préciser que cette bande s'applique à partir des terrains cultivés et/ou plantés.

2.1.2 La modification de l'OAP SCB-2 « Maison de santé » pour correspondre au projet défini sur le secteur

Afin d'aménager cette entrée de ville, la commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX a réalisé un appel à projets pour son aménagement. Le cabinet d'architecte RAUM a été choisi pour réaliser cet aménagement.



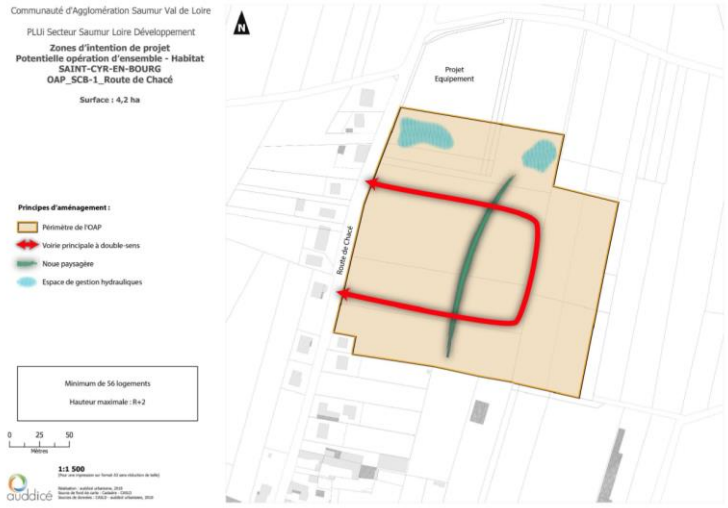
Figure 1. APS du projet de la zone 1AUe

Le projet se situant en entrée de bourg, les élus ont fait face à un choix : soit projeter des stationnements en première vue en entrée de la commune, soit projeter des constructions qualifiant cette entrée. Les élus ont choisi de **qualifier cette entrée de ville par des bâtiments**, dont l'insertion paysagère est la suivante :



Figure 2. Vue depuis l'entrée de ville sur le projet de maison de santé

Les élus ont notamment fait le choix de **travailler sur une architecture de territoire**, avec des **toitures à deux pans** et de **reprendre la volumétrie de type « chai » observable sur ce territoire de vignoble**. Les bâtiments **donneront l'illusion d'un corps de ferme en entrée de ville**. Les parkings, qui se situeront plus en retrait, seront cachés par les vignes au premier plan et s'insèreront dans des aménagements paysagers.



Pour rappel, la zone 1AUe est suivie de la ZAC des Plantes, lotissement en cours sur la commune avec ALTER CITES. Sur cette zone, aucune bande de recul ou d'aménagement paysager n'est prévu sur la route de Chacé.

Figure 3. Extrait de l'OAP SCB-1 « Route de Chacé » correspondant à la ZAC des Plantes

Ainsi, dans le cadre de l'appel à projet, il a été demandé de revoir plusieurs points sur l'OAP :

- **Déplacer l'accès et l'aménagement de la voirie à l'intersection avec le chemin rural** (propriété communale), qui permettra de prendre en compte l'espace « non aedificandi », mieux prendre en compte l'économie du projet et qualifier le front urbain le long de la rue de Chacé en entrée de ville ;
- **Mettre en cohérence la partie graphique et celle écrite de l'OAP** sur la zone « aedificandi » en précisant sur l'OAP graphique, qu'il s'agit bien d'une **zone « non aedificandi »**, que la **bande de recul est bien de 5 m (comme représentée vis-à-vis de l'échelle graphique** – et non de 10 m) ; sur l'OAP écrite modifiée le recul de 10 à 5 mètres depuis la bordure de route.

2.1.3 La modification pour l'OAP SCB-2 « Maison de santé » du règlement de la zone 1AUe pour permettre l'implantation de la pharmacie sur ce secteur en complément de la maison de santé

Le projet initial comprenait la **création de la maison pluriprofessionnelle de santé**. Suite à ce dernier, **la pharmacie de Brézé a manifesté son intérêt à se rapprocher de la maison médicale**, comme la pharmacie de Varrains, plus au nord, l'a fait. En effet, l'officine de Brézé est actuellement implantée dans le centre-historique de la commune déléguée (cf. illustrations ci-après). Le propriétaire souhaite aujourd'hui agrandir sa surface commerciale en l'adaptant à sa patientèle (normes PMR / accessibilité facilité), ce que ne lui permettent pas les locaux actuels. Ce dernier s'est donc mis à la recherche d'une nouvelle opportunité. Cherchant à rester dans son aire de chalandise, les pharmaciens souhaiteraient donc s'implanter sur la zone de Saint-Cyr-en-Bourg, qui leurs permettrait aussi d'être au plus près de la patientèle sortant de la maison de santé pour un regroupement des services à la population.

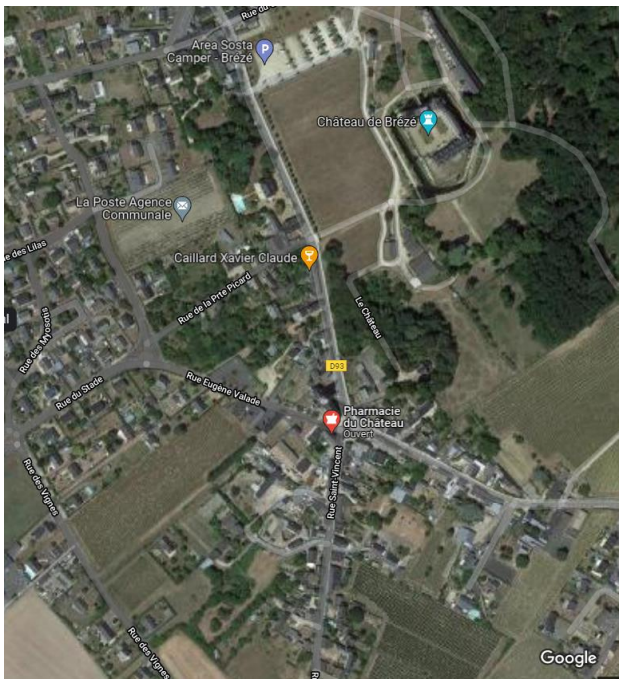


Figure 4. Localisation de la pharmacie à Brézé



Photo 1. Pharmacie à Brézé

Ainsi, les élus partisans de **maintenir une offre de proximité et en adéquation avec la demande** (souhait d'agrandir son officine – impossible dans le centre-bourg) ont choisi d'intégrer cette demande dans le projet. La commune maintiendra sa maitrise d'ouvrage sur le secteur, mais le terrain où sera bâti l'officine sera vendu aux pharmaciens.

En analysant le **règlement de la zone 1AUe**, dont dépend le projet, les élus ont rapidement mis en avant **l'impossibilité d'y implanter l'officine**, car la destination de « commerce de détail » y est interdite. Il est donc demandé de **modifier le règlement** en précisant que le « commerce de détail » est autorisé en zone 1AUe sous réserve d'être dans le secteur SCB-2 « maison médicale » ET sous condition d'être en lien avec la maison de santé d'intérêt collectif (pharmacie, autres activités paramédicales, …).

2.2 Évolutions apportées aux documents du PLUi

Les évolutions du PLUi portent sur les documents suivants : le 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 Évolution du règlement écrit de la zone 1AUe

Les éléments modifiés sont présentés en rouge ci-après. Seules les parties « 2.1.1. Destinations et sous-destinations » et « 2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » sont concernées par les évolutions de la modification de droit commun n°3 du PLUi secteur SLD.

« 2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUe		
	exploitation forestière	1AUe		
Habitation	logement		1AUe	Voir conditions de la zone 1AUe
	hébergement	1AUe		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	~~1AUe~~	1AUe	Voir conditions de la zone 1AUe.
	restauration	1AUe		
	commerce de gros	1AUe		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUe		
	hébergement hôtelier et touristique	1AUe		
	cinéma	1AUe		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUe	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUe	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUe	
	salles d'art et de spectacles		1AUe	
	équipements sportifs		1AUe	

	autres équipements recevant du public		1AUe	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AUe		
	entrepôt	1AUe		
	bureau	1AUe		
	centre de congrès et d'exposition	1AUe		

« 2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment sans excéder 100m² ;
- Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités. Si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée.

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes

:

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

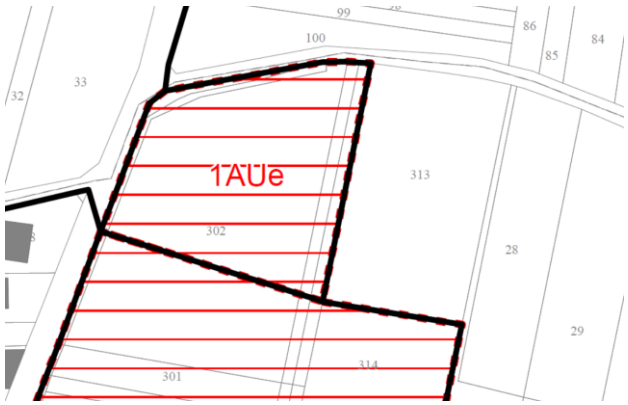
Sont admises les constructions à la sous-destination « commerce de détail » aux conditions cumulatives suivantes :

- Être dans le secteur de l'OAP SCB-2 « Maison de santé » ;
- Être en lien avec la maison de santé d'intérêt collectif (pharmacie, autres activités paramédicales, …). »

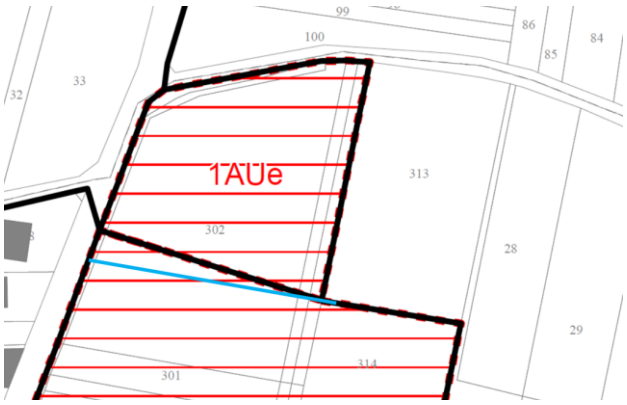
2.2.2 Évolution du règlement graphique

Le règlement graphique comprend une erreur matérielle dans le tracé de la limite sud de la zone 1AUe. Il est ajusté pour le rendre cohérent avec le périmètre de la ZAC des Plantes situé en limite Sud.

Voici les corrections avant/après modification illustrée par le trait bleu en limite Sud du secteur 1AUe.



Zonage avant modification n°4 du PLUi SLD



Zonage après modification n°4 du PLUi SLD

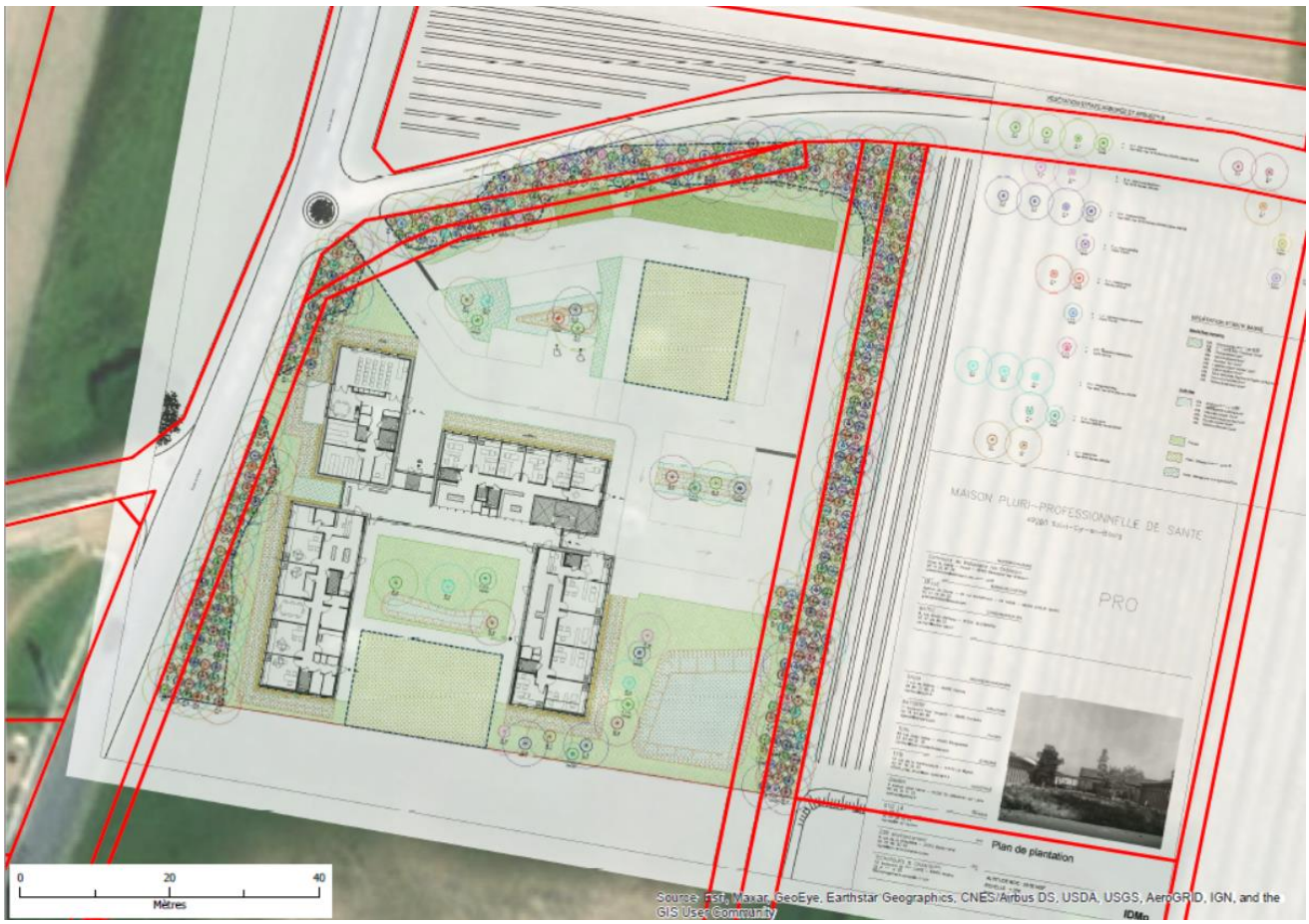


Illustration du projet de permis de construire dans son environnement et contexte cadastral (lignes rouges) justifiant la correction de l'erreur matérielle de la limite de zone sud du secteur 1AUe

2.2.3 Évolution de l'OAP SCB-2

2.2.3.1 Partie écrite de l'OAP SCB-2

Les éléments modifiés sont présentés en rouge ci-après. Seule la partie « C. Les objectifs d'aménagement » est concernée par les évolutions de la modification de droit commun n°3 du PLUi secteur SLD.

« Les objectifs sont les suivants :

- Création d'une maison médicale sur le bassin de vie du sud saumurois ;
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'aménagements paysagers sur une bande de 20 mètres, où la construction de bâtiments est interdite, et l'artificialisation du sol doit être limitée (exemple : parking végétalisé). Cette bande est calculée à partir des terrains cultivés et/ou plantés ;
  - Intégration d'une haie haute anti-dérive en limite parcellaire de l'unité foncière concernée par le projet (vis-à-vis des limites Nord et Est constituant les limites jouxtant le parcellaire viticole).
  - Définition d'une zone non aedificandi de 5 ~~10~~ mètres en bordure de la route.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès unique mutualisé pour la maison médicale ;
  - Création d'un aménagement de voirie en entrée de ville, à relier avec l'accès unique sur la maison médicale.

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

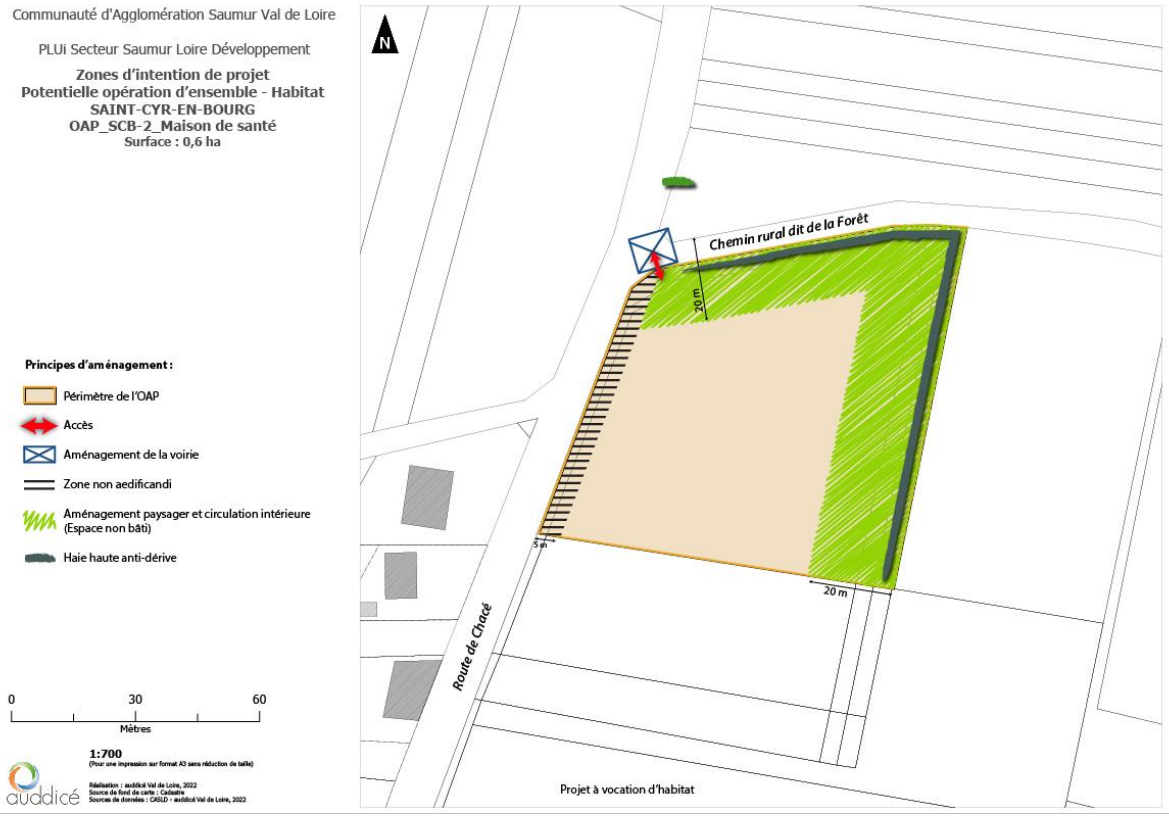
2.2.3.2 Partie graphique de l'OAP SCB-2

Voir page suivante.

OAP - SCB-2 « Maison de santé » - AVANT



OAP - SCB-2 « Maison de santé » - APRÈS



CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4

3.1 Points sur l'Evaluation Environnementale de la zone menée dans le cadre du PLUi approuvé en mars 2020

Le secteur « Maison de santé » (ou SCB-2), comme tous les secteurs de projet du PLUi secteur Saumur Loire Développement, a fait l'objet d'une analyse au titre de l'Evaluation Environnementale du document d'urbanisme.

Saint-Cyr-en-Bourg

SCB-2 : le secteur de la maison de santé		
AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		
Périmètre de reconnaissance environnementale	Inclus dans le PNR Loire-Anjou-Touraine	
Paysage – Patrimoine bâti	Exposé visuellement car localisé en entrée de ville	
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	Densification de la zone urbaine	
Ressource en eau	Aucun cours d'eau ni plan d'eau	
Risques naturels	Plan de Prévention des Risques Naturels	Aucun
	Retrait Gonflement des Argiles	Aléa faible
	Remontées de nappe	Potentiellement sujet aux inondations de cave par remontées de nappe
	Cavités souterraines et/ou mouvements de terrain	Aucune de recensées
Risques technologiques et industriels	SEVESO / ICPE / TMD / PPRT	Aucun
Nuisances - Pollutions	Site BASIAS "FOREST R. Mr., DLI" (partiellement réaménagé) à proximité immédiate du secteur (à l'Ouest)	

Figure 5. Extrait du tome 4 du rapport de présentation PLUi – Caractérisation des parcelles touchées par la mise en œuvre du plan

Le secteur est donc inclus dans le PNR Loire-Anjou-Touraine.

Il était susceptible d'avoir un impact visuel en raison de sa localisation en entrée de ville et d'être soumis au risque inondation (remontées de nappe) et du retrait-gonflement des argiles.

Les incidences du secteur ont par la suite été analysées et caractérisées. L'incidence est caractérisée selon 3 niveaux :

+	**Positive** : Les composantes du projet du PLUi auront des incidences positives sur le contexte environnemental du territoire.
=	**Neutre** : Les composantes du projet du PLUi n'auront soit pas d'impact sur la thématique environnementale étudiée soit elles auront des effets ponctuels négatifs s'annulant à l'échelle globale.
-	**Négative** : Les composantes du projet de PLUi auront un impact négatif sur la thématique environnementale étudiée.

Figure 6. Caractérisation des incidences – Source : PLUi secteur SLD (tome 4 du rapport de présentation)

Elles sont les suivantes :

- Milieux naturels et biodiversité : Maintien ou compensation à même valeur écologique des habitats et/ou éléments naturels existants (ex : haies, bosquets, arbres isolés, mares, etc.) ;
- Paysage : Mise en valeur du paysage (ex : plantations d'arbres de hautes tiges en lisière urbaine, création d'alignements d'arbres pour mise en perspective des futures constructions, etc.) ;
- Gestion économe de l'espace et maitrise de la consommation d'espaces : Comblement de dents creuses : imperméabilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Patrimoine bâti : Aucune orientation d'aménagement particulière mise en place ;
- Economie et vie sociale : Renforcement de la vitalité économique et/ou de la mixité fonctionnelle et/ou de la mixité sociale (ex : diversité de la typologie des logements, implantation de commerces dans un secteur à dominante résidentielle, etc.) ;
- Ressource en eau – Gestion des eaux pluviales : Absence d'orientation d'aménagement d'aide à la gestion des eaux pluviales dans le cas de non nécessité, non urbanisation au sein d'un périmètre de protection établi autour d'un captage d'eau potable ;
- Risques naturels : Aucune orientation d'aménagement prise en faveur de la réduction des risques lorsqu'aucun n'a été détecté ;
- Risques technologiques – sécurité - Nuisances – Pollutions : Création d'orientations d'aménagement favorisant une réduction des nuisances (ex : zone tampon le long d'un axe de circulation majeur ou entre une zone résidentielle et économique, etc.) ;
- Déplacements – Mobilité : Aucune orientation d'aménagement encourageant l'écomobilité (sentes piétonnes, pistes cyclables, etc.) ;
- Air, énergie et climat : 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 ont été jugées suffisantes.

Aussi :

- Aucune zone humide n'a été repertoriée lors des sorties de terrain en 2018. La prélocalisation des ZH met en avant une ZH potentielle à plus de 500 mètres (cf. carte ci-après) ;
- L'étude menée par l'Agglomération dans le cadre du SAGE du Thouet n'a pas mis en avant de zone humide à proximité du site (cf. extrait ci-après – les points jaunes correspondent à des sondages non caractéristiques de ZH) ;



Figure 7. Résultats de l'étude ZH SAGE Thouet (Source : Atlas des ZH communales)

- Concernant la ZAC des Plantes au sud de la zone, l'étude des zones humides a mis en avant la présence d'une zone de moins de 1 000 m² à proximité du projet (cf. extrait ci-après). Néanmoins les évolutions projetées par la modification du PLUi n'ont pas d'impact sur cette dernière, car aucune règle en frange n'est modifiée.

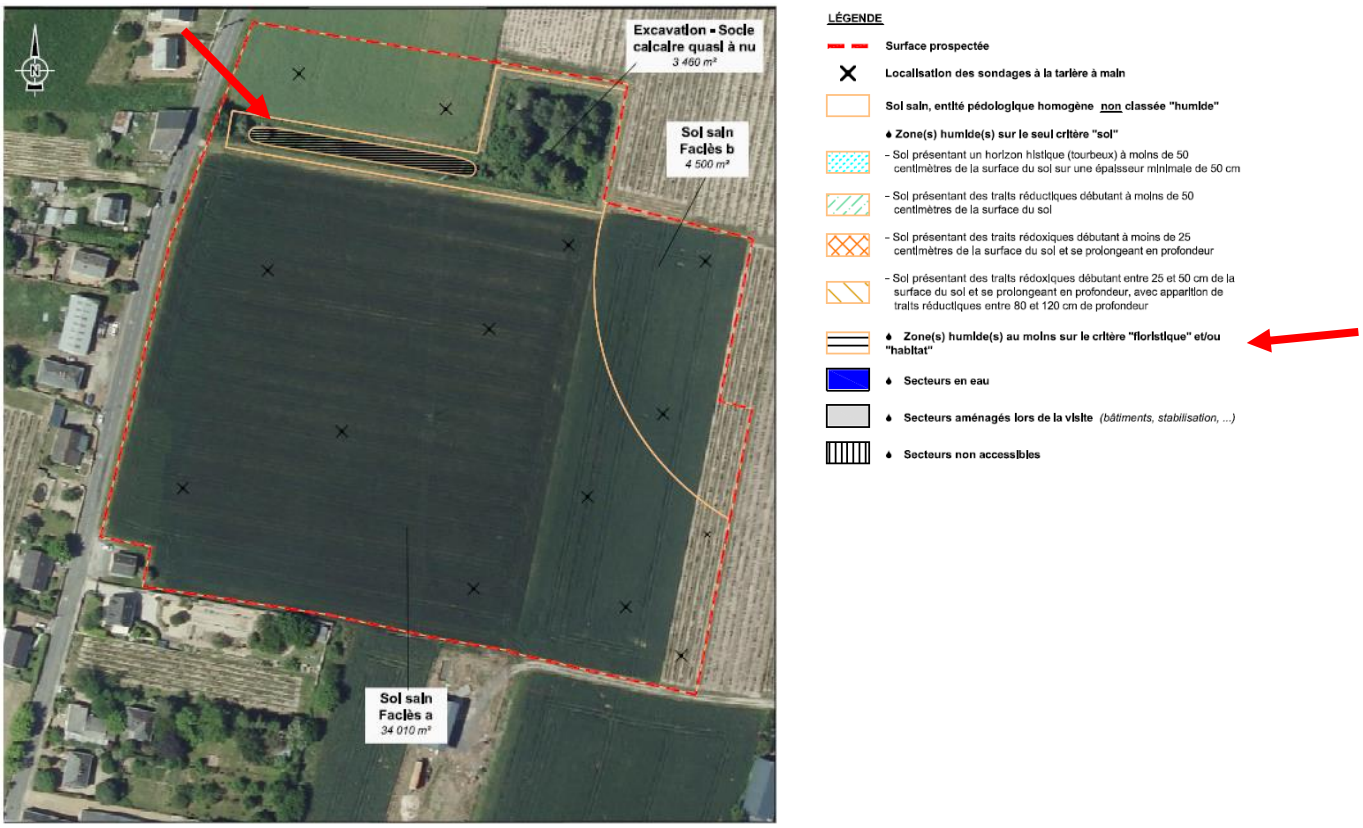


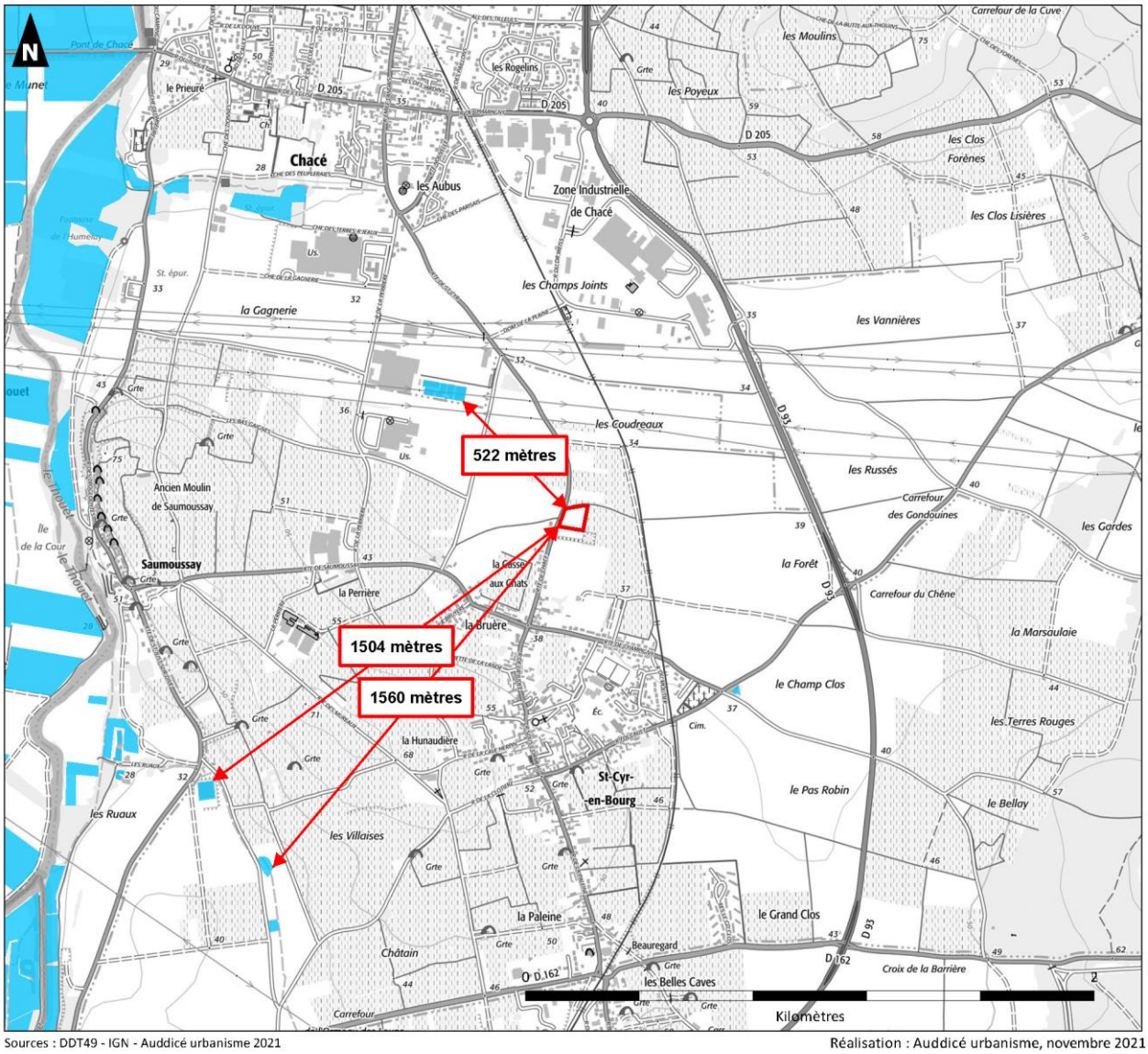
Figure 8. Résultats de l'étude ZH sur la ZAC des Plantes (Source : Diagnostic environnemental et règlementaires de parcelles préssenties à l'urbanisation)

La présente modification n'a pas d'impact potentiel notable sur cette dernière.

auddicé

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)
Modification de droit commun n°4

Pré-localisation des zones humides



Sources : DDT49 - IGN - Auddicé urbanisme 2021 — Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Secteur concerné

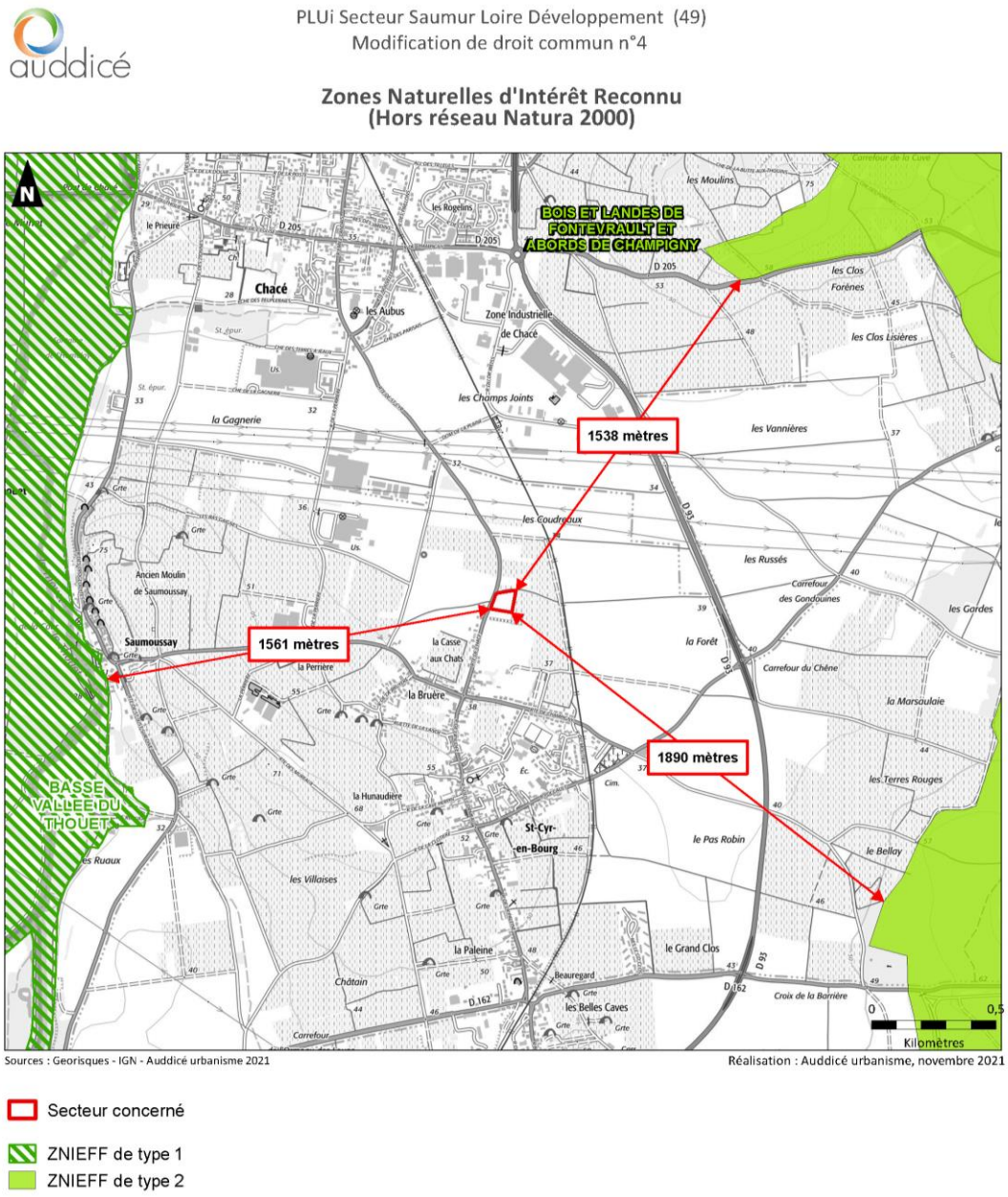
Pré-localisation des zones humides

Carte 2. Pré-localisation des zones humides par rapport au secteur SCB-2

3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

L'évolution portant sur l'évolution du règlement pour autoriser l'implantation d'une pharmacie, **aucun impact sur les sites naturels sensibles environnants n'est à prévoir**. En effet, le site était déjà prévu pour une urbanisation en vue d'une maison de santé. Le règlement n'est modifié que sur une sous-destination autorisée, et non sur des implantations ou des hauteurs. Le projet se situe par ailleurs à plus de 5,0 km du site NATURA 2000 existant le plus proche, et à plus de 1,5 km d'espaces protégés (cf. cartographies ci-après). Il est important de préciser que le projet se situe par ailleurs à plus de 1,5 km du projet d'extension de la NATURA 2000 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » (périmètre plus ou moins équivalent à celui de la ZNIEFF de type 1 ci-après).

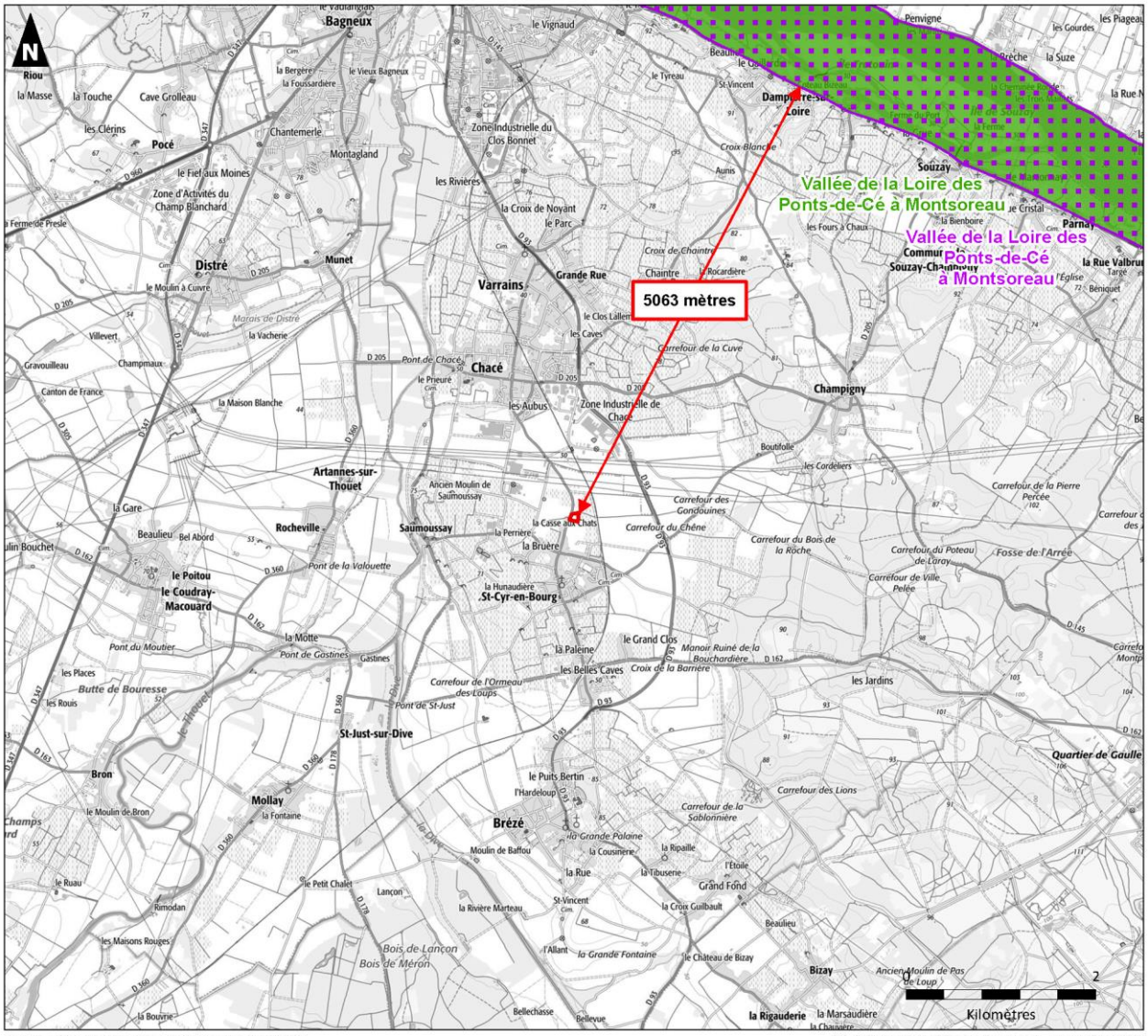
Le projet de modification n°4 n'a donc pas d'impact sur les sites naturels sensibles environnants.



Carte 3. ZNIR par rapport au secteur SCB-2

PLUi Secteur Saumur Loire Développement (49)
Modification de droit commun n°4

Réseau Natura 2000



Sources : Georisques - IGN - Auddicé urbanisme 2021 — Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

Secteur concerné

Zone de Protection Spéciale

Zone Spéciale de Conservation

Carte 4. Réseau NATURA 2000 par rapport au secteur SCB-2

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

Le secteur SCB-2 était déjà constructible au PLUi secteur Saumur Loire Développement. La modification ne porte pas sur une évolution de son périmètre, mais sur une évolution de sa réglementation. Aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers n'est donc prévue.

Le projet de modification n°4 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 secteur SCB-2 n'auront pas d'impact complémentaire à ceux observés dans le PLUi, où les mesures de réduction et d'évitement ont été jugées suffisantes. En effet, ces dernières ne viennent pas réduire une protection puisque des précisions y sont apportées pour leurs applications.

En outre, le règlement du PLUi rappelle que les nouvelles constructions et clôtures pourront être refusées, ou faire l'objet de prescriptions spéciales, si elles sont de nature par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Enfin, le projet architectural retenu par la commune démontre sa bonne intégration par sa volumétrie et son vocabulaire architectural en référence avec le caractère viticole du site permettant par ailleurs de qualifier qualitativement cette entrée de bourg sur un délaissé entre des terres AOC plantés et le projet de la ZAC des Plantes.

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.

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

3.5.1 Les risques

S'agissant de la modification des règles sur les destinations autorisées et de rectifications d'erreurs matérielles sur un secteur déjà encadré par une OAP (et analysé au titre de l'Evaluation Environnementale du PLUi), aucun risque supplémentaire n'est à prévoir.

En outre, le déplacement de l'accès sur le chemin rural (propriété communal) permettra un meilleur aménagement, avec une meilleure visibilité (recul par rapport à la voie) pour les utilisateurs. Cette modification est bénéfique au niveau des risques routiers.

Les risques restent donc identiques.

3.5.2 Les pollutions et nuisances

S'agissant de la modification des règles sur les destinations autorisées et de rectifications d'erreurs matérielles sur un secteur déjà encadré par une OAP (et analysé au titre de l'Evaluation Environnementale du PLUi), aucune pollution ou nuisance supplémentaire n'est à prévoir :

- L'autorisation de la pharmacie n'implique pas l'autorisation d'une activité entrainant des pollutions ou des nuisances supplémentaires ;
- Le maintien de la bande des 20 mètres d'aménagement paysager, avec précision de son application permet de répondre à l'enjeu de pollution par les traitements phytosanitaires liés à la viticulture sur le site SCB-2 (application d'un principe de précaution envers les futurs occupants par la marge de recul de 20m préconisé par l'ARS pour les ERP).

Les pollutions et nuisances restent donc identiques. Le projet de modification n°4 n'a donc pas d'impact supplémentaire.

3.6 Conclusion

La modification n°4 du PLUi secteur SLD n'aura donc aucune incidence notable sur l'environnement de la commune déléguée de Saint-Cyr-en-Bourg. En effet, les modifications ne viennent pas dégrader la situation déjà évaluée lors de l'Evaluation Environnementale du PLUi menée entre 2018 et 2020.

En outre, il est important de rappeler que :

- Le déplacement de la pharmacie sur le secteur de l'OAP SCB-2 n'entrainera pas de vacance commerciale en centre-bourg de Brézé. Les propriétaires de la pharmacie étudient les possibilités d'implantation d'un nouveau commerce. ;
- Le projet permet de mutualiser les commerces, équipements et services liés à la santé/paramédical sur le site unique de la MSP, avec une offre de soin large, diversifiée et accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et permettant à la pharmacie de se développer pour pérenniser l'activité (ce qui n'était pas possible en centre-bourg de Brézé) et donc de maintenir la pharmacie sur le territoire dans une logique intercommunale ;
- La mutualisation pour les services/stationnements pour limiter les déplacements, la mise en accessibilité PMR de la MSP (ce qui n'était pas le cas pour la pharmacie, absence de stationnement PMR, trottoirs étroits et peu praticables, etc.).

Le projet de modification n°4 du PLUi secteur SLD ne requière donc pas une évaluation environnementale.