

Commune de
SEVREMOINE

SÈVREMOINE

Déclaration de projet n°1 emportant
mise en compatibilité du PLU



Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26 septembre 2024
approuvant les dispositions de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme

Fait à Sèvremoine,
Le Maire,

ÉLABORATION APPROUVÉE LE : 26/09/2019
DÉCLARATION DE PROJET N°1 APPROUVÉE LE : 26/09/2024

Dossier 22044962
28/08/2024



réalisé par

Auddicé Val de Loire
32 rue des Petites Granges
49400 SAUMUR

02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	4
1.1 La présentation du projet	5
1.1.1 Diagnostic socio-économique du territoire	5
1.1.2 Présentation du centre de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) de Montfaucon-Montigné ...	12
1.1.3 Les différents scénarios envisagés	14
1.1.4 Présentation du projet retenu.....	20
1.2 Le projet et la procédure de déclaration de projet	26
1.2.1 Le contexte du projet et son incompatibilité avec le PLU communal.....	26
1.2.2 L'intérêt général de la procédure	27
CHAPITRE 2. MISE EN COMPTABILITÉ DU PLU COMMUNAL	28
2.1 Les procédures d'évolution du PLU de Sèvremoine	29
2.2 L'évolution du PADD	29
2.3 L'évolution du règlement graphique	33
2.4 La suppression de l'OAP La Choletaise	38
CHAPITRE 3. IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL	39
3.1 Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la déclaration de projet	40
3.2 L'environnement humain	40
3.3 Les risques	42
3.4 L'agriculture	47
3.5 La biodiversité.....	50
3.6 L'eau.....	52
3.7 Le sol	54
3.8 L'air et le climat	56
3.9 Le patrimoine et le paysage.....	58
CHAPITRE 4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPERIEURE	60
4.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible	61
4.2 SCoT de Mauges Communauté	63
4.3 Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté	66
4.4 Plan climat-air-énergie territorial de Mauges Communauté	66
4.5 SRADDET des Pays de la Loire.....	67
4.6 SDAGE Loire-Bretagne	67
4.7 SAGE de la Sèvre Nantaise.....	68
4.8 PGRI Loire-Bretagne.....	69
4.9 Schéma régional des carrières.....	69
4.10 Schéma régional de cohérence écologique	69
CHAPITRE 5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	70
5.1 Présentation du projet.....	71
5.2 Synthèse de l'état initial	75
5.3 Synthèse de la prise en compte des enjeux	76

LE MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Sèvremoine

Hôtel de ville de Sèvremoine

23 place Henri Doizy, St Macaire en Mauges

49450 Sèvremoine

02 41 55 36 76

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Ce chapitre présente l'objectif de la déclaration de projet et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 La présentation du projet

1.1.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Portrait du territoire et analyse socio-démographique de la commune de Sèvremoine

La commune de Sèvremoine compte 25 519 habitants avec une croissance démographique du territoire (commune et communauté d'agglomération) modérée.

La population âgée de 60 ans et plus représente 22% de la population sur la commune de Sèvremoine, contre 19,3% en 2009, soit plus 3 points sur ces 10 dernières années.

Les projections démographiques prévoient que la population des 65 ans et plus représentera près d'1/3 de la population globale à horizon 2070 sur le département.

En lien avec les traditions économiques du territoire, la répartition par catégorie socio-professionnelle des actifs sur Sèvremoine laisse apparaître une forte représentation des ouvriers (22,2%).

Le dynamisme économique du territoire permet de contenir le chômage, dont le taux reste modéré au regard de la moyenne nationale : 7% en 2020, contre 12,3% en moyenne en France métropolitaine (chômage au sens du recensement des 15-64 ans).

Le revenu médian des ménages par unité de consommation est similaire à la moyenne départementale et légèrement inférieur à la moyenne nationale.

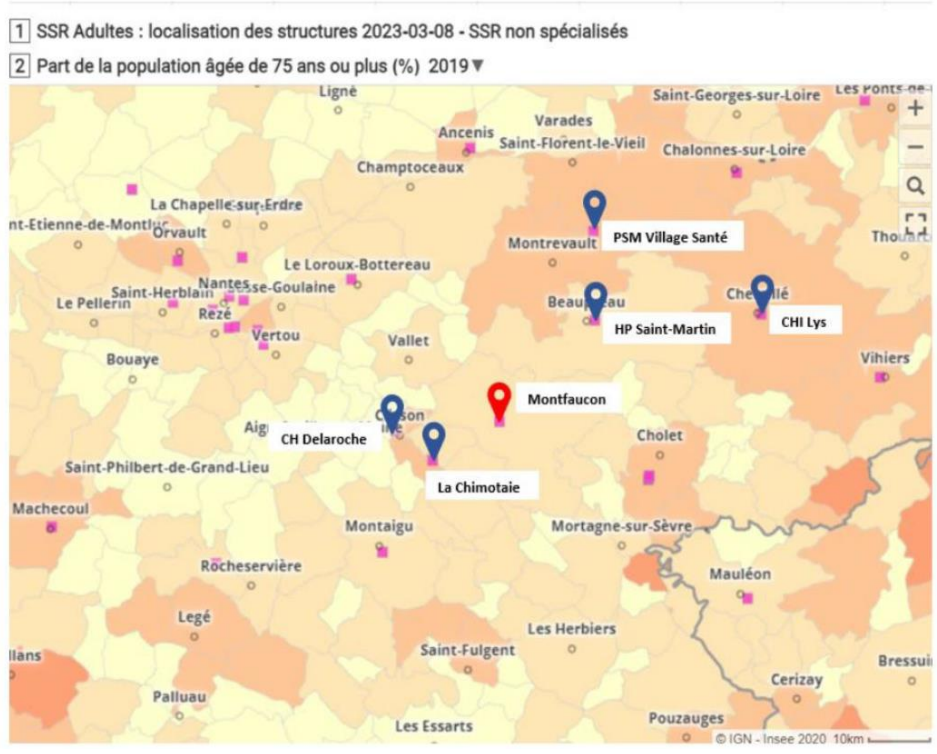
Les écarts entre les revenus les plus faibles (1^{er} décile) et les revenus les plus élevés (9^{ème} décile) sont moins prononcés qu'aux échelles départementale et nationale. Le rapport est ainsi de 2,3 contre 3,4 au plan national, d'où une plus grande homogénéité sociale, avec un niveau de ressources moins dégradé pour les ménages des premiers déciles (les plus pauvres).

Enfin, le taux de pauvreté reste contenu vis-à-vis de la moyenne départementale (7% contre 11,5%).

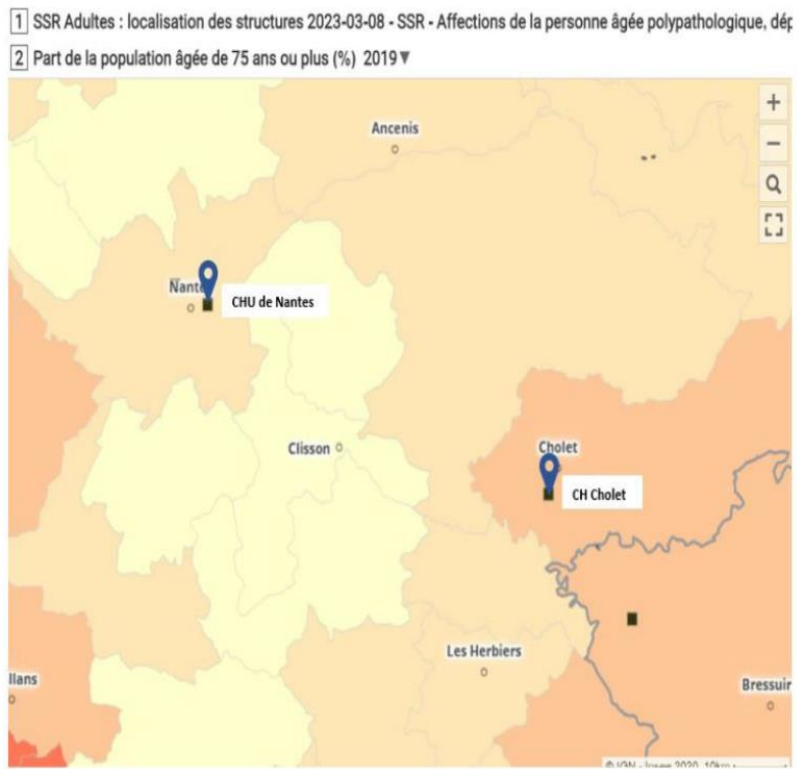
Portrait de l'offre de soins

L'offre de soins sur le territoire du Maine-et-Loire est relativement éloignée de la commune de Sèvremoine :

- 21 établissements Soins Médicaux de Réadaptation (SMR) non spécialisés sont recensés dans le Maine-et-Loire, avec une concentration importante autour de la ville d'Angers ; donc relativement éloignés de Sèvremoine.
- 3 SMR spécialisés pour les personnes âgées polypathologiques dépendantes (PAPD) sont présents sur le département et s'inscrivent essentiellement dans la filière gériatrique.



Carte 1. Localisation des structures non spécialisées (polyvalent) autour de Sèvremoine



Carte 2. Localisation des structures PAPD autour de Sèvremoine

■ Un taux d'équipement en SMR spécialisé pour personne âgée polypathologique dépendante très faible

Dans le Maine-et-Loire, le taux d'équipement en SMR non spécialisé est de 12,9 lits pour 10 000 habitants.

En revanche, le taux d'équipement en SMR - PAPD du département est parmi les plus faibles en France avec seulement 1 lit pour 10 000 habitants de 18 ans ou plus. Au niveau national, le taux d'équipement est plus important avec 5 lits pour 10 000 habitants.

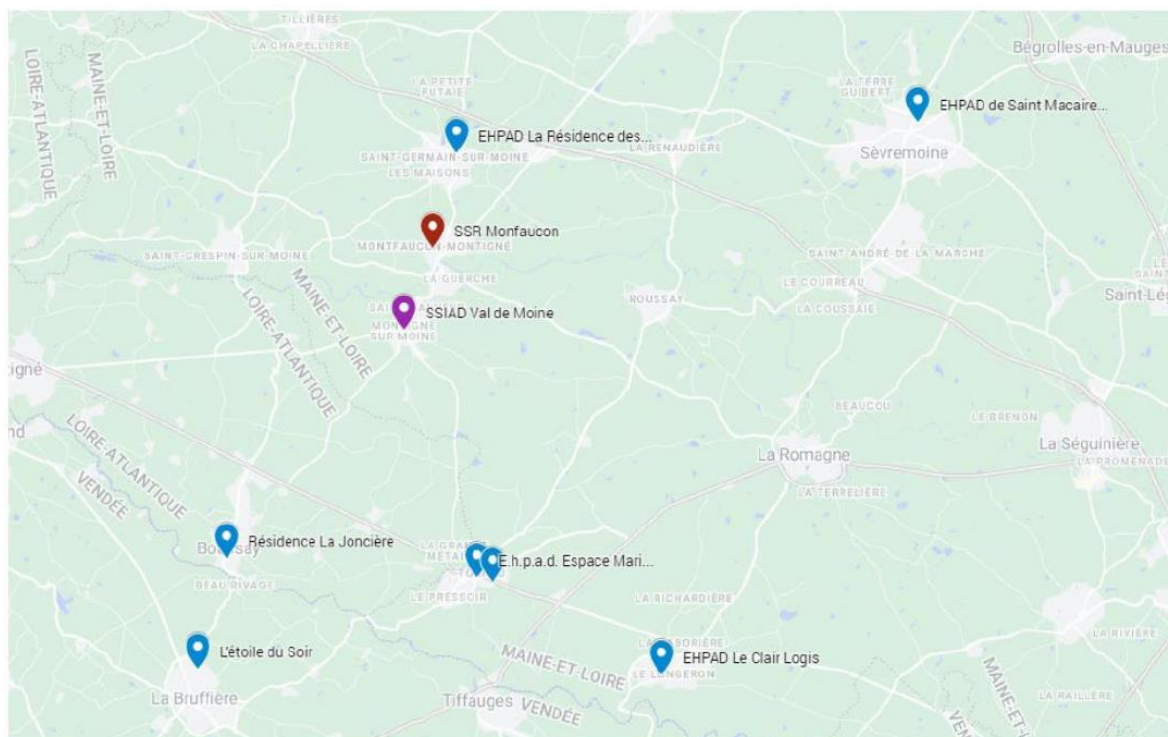
Taux d'équipement en HC SMR adultes non spécialisés



Taux d'équipement en HC SMR adultes PAPD



■ Un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) et plusieurs établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) implantés à proximité du Centre SMR de Montfaucon-Montigné



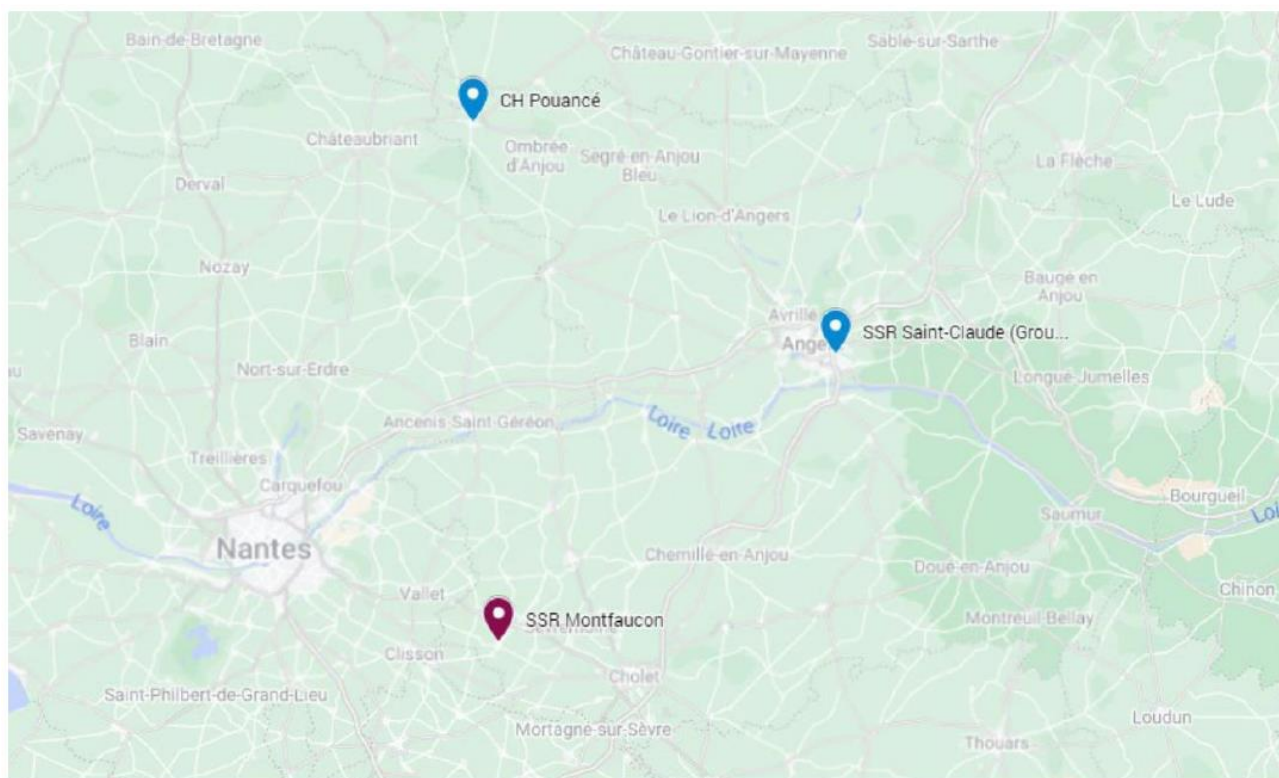
Carte 3. Cartographie des EHPAD et SSIAD sur Sèvremoine et ses alentours

Un SSIAD est implanté sur la commune de Sèvremoine (à 3 km du Centre SMR de Montfaucon), offrant 40 places pour les personnes âgées et 4 places pour les personnes en situation de handicap.

Plusieurs EHPAD sont également implantés sur Sèvremoine (392 lits au total) et les communes aux alentours. Dans ce cadre, APF France handicap par l'intermédiaire du SMR met à disposition des 4 EHPAD un médecin gériatre à 0,40 ETP.

L'objectif est de favoriser le parcours du patient entre secteur sanitaire et médico-social.

■ Des unités cognitivo-comportementales (UCC) présentes sur le nord du département



Carte 4. Cartographie de la localisation des 2 UCC sur le département par rapport au Centre SMR de Montfaucon

Deux unités cognitivo-comportementales (UCC) sont présentes sur le département :

- 1 UCC de 12 lits au Centre Hospitalier de Pouancé,
- 1 autre UCC de 12 lits au SSR Saint-Claude à Angers.

Le taux d'équipement départemental (3 places pour 10 000 habitants de 75 ans et plus) est légèrement supérieur au taux d'équipement à l'échelle nationale (2,6 places pour 10 000 habitants de 75 ans et plus).

L'implantation d'une 3^{ème} unité cognitivo-comportementale permettrait un équilibre sur le territoire du Maine-et-Loire.

■ Des évolutions contrastées de l'activité de médecine gériatrique du Centre Hospitalier de Cholet et de Nantes

	2019		2020		2021	
	HC	HDJ	HC	HDJ	HC	HDJ
CH de Cholet (30 lits et depuis 2020 5 places)	918	/	790	51	735	133
CHU de Nantes (81 lits et 5 places)	2 618	725	3 043	512	2 982	629

Source : SAE diffusion : 2019-2020-2021

Tableau 1. Evolution de l'activité des unités de médecine gériatrique (en nombre de séjours)

Sur le Centre Hospitalier de Cholet :

- L'activité en hospitalisation complète est en baisse entre 2019 et 2021 (-20%) ;
- L'activité en hospitalisation de jour, ouverte en 2020, est en revanche en hausse (+ 160% entre 2020 et 2021).

Sur le CHU de Nantes :

- L'activité en hospitalisation complète est en hausse entre 2019 et 2021 (+ 13%) ;
- L'activité en hospitalisation de jour est en baisse (-13%).

■ Un territoire présentant de faibles densités de professionnels libéraux

Les médecins généralistes libéraux ainsi que les chirurgiens-dentistes, les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes et les orthophonistes apparaissent en sous-densité sur le territoire de Sèvremoine (étude au niveau du Territoire de Vie Santé (TVS)) par rapport aux échelons de comparaison supérieurs : département, région, France métropolitaine.

	Médecins généralistes		Chirurgiens-dentistes		Infirmiers		Masseurs-kinés		Orthophonistes	
	Effectif	Densité	Effectif	Densité	Effectif	Densité	Effectif	Densité	Effectif	Densité
TVS Sèvremoine	26	7,5	13	3,8	25	7,2	24	6,9	7	20,2
Maine-et-Loire	765	9,3	364	4,4	789	9,6	771	9,4	289	35,3
Pays de la Loire	3 089	8,1	1 799	4,7	3 580	9,4	3 805	10	1 282	33,7
France métro	56 390	8,4	36 262	5,4	103 408	15,4	77 862	11,6	21 332	31,7

■ Conclusion du portrait de l'offre de soins sur le territoire de Sèvremoine

- Un taux d'équipement en SMR non spécialisé important sur le département mais à contrario un sujet de sous-équipement en structure SMR spécialisé de la personne polypathologique et dépendante (seulement 1 lit pour 10 000 habitants).
- Un SSIAD de 44 places et plusieurs EHPAD (total de 392 places) implantés sur la commune de Sèvremoine, soit un taux d'équipement relativement important en comparaison avec le département, la région ou la France.
- Une offre d'UCC sur le département pour un total de 24 places, soit un taux d'équipement de 3 places pour 10 000 habitants âgés de 75 ans et plus similaire au taux d'équipement national (2,6 places pour 10 000 habitants), mais localisée au nord du Département.
- Une évolution contrastée de l'activité des unités de médecine gériatrique du Centre Hospitalier de Cholet et du CHU de Nantes, mais une activité globalement stable entre 2019 et 2021.
- Un territoire présentant de faibles densités de professionnels libéraux (médecins généralistes, infirmiers, etc.).

Aussi, le Centre de Soins de Suite et de Réadaptation de Montfaucon-Montigné permet de compléter l'offre de soins proposer sur le territoire et de fluidifier les parcours des patients dans la région.

Caractéristiques générales d'un centre de SSR

Les centres de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) font partie intégrante du parcours de santé en France.

Les missions principales d'un SSR sont la rééducation d'un organe lésé en vue de sa restitution intégrale ou optimale et, plus globalement, la réadaptation du patient pour lui permettre de s'adapter au mieux à ses limitations et de retrouver les conditions de vie aussi proches que possible que celles qui précédaient son séjour hospitalier.

En complément des soins médicaux et curatifs dispensés, un patient est pris en charge au sein d'un établissement SSR pour :

- Une rééducation, pour recouvrer le meilleur potentiel de ses moyens physiques, cognitifs et psychologiques. Autant que possible, l'objectif est de restituer intégralement l'organe lésé ou sa fonction optimale ;
- Une réadaptation, pour l'accompagner si les limitations de ses capacités s'avèrent irréversibles. Le but est de permettre au patient de s'adapter au mieux à ces limitations et de pouvoir les contourner autant que possible ;
- Une réinsertion, pour aller au-delà des soins médicaux et garantir une réelle autonomie au patient – dans sa vie familiale et professionnelle – afin qu'il recouvre au maximum les conditions de vie qui précédaient son séjour hospitalier. La réinsertion représente donc l'aboutissement d'une prise en charge totalement personnalisée du patient.

Le recours aux établissements de SSR s'effectue majoritairement dans le cadre d'un parcours de soins incluant des étapes hospitalières en amont de la prise en charge.

L'accueil au sein d'un établissement SSR peut également se situer en amont d'une prise en charge en court séjour ou constituer la seule étape hospitalière du parcours de soins du patient. Les établissements SSR doivent ainsi permettre l'accueil et la prise en charge directement depuis le domicile, en coordination avec les professionnels libéraux. Dans ce contexte, ils participent à la prise en charge des patients atteints de pathologies chroniques, pour lesquelles la réadaptation a fait la preuve de son bénéfice.

Les professionnels libéraux, notamment ceux de la rééducation (masseurs-kinés, orthophonistes...) constituent donc des partenaires privilégiés des établissements SSR pour assurer une prise en charge de qualité dans la suite du parcours de soins.

L'admission directe depuis les établissements et services médico-sociaux est également possible. Le SSR apporte son conseil et son expertise dans l'évaluation d'un patient permettant de favoriser le maintien dans le lieu de vie, de construire un projet thérapeutique adapté et ainsi faciliter sa bonne orientation au sein des dispositifs sanitaires et sociaux (établissements et services médico-sociaux, EHPAD, structures et dispositifs d'accompagnement du retour l'emploi...).

1.1.2 Présentation du centre de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) de Montfaucon-Montigné

■ Le centre de SSR de Montfaucon-Montigné en quelques mots

Le centre de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) de Montfaucon-Montigné est un établissement sanitaire de Soins de Suite et de Réadaptation polyvalent pour adultes. Il s'agit d'une structure d'intérêt public bénéficiant d'un rayonnement à l'échelle interdépartementale. Sa gestion est assurée depuis 2021 par l'Association des Paralysés de France (APF France Handicap).

Ses missions sont d'aider les patients à retrouver le meilleur potentiel de leurs moyens physiques, cognitifs et psychologiques et de les accompagner dans la réadaptation. Pour cela, l'établissement dispose à ce jour de 42 lits en hospitalisation complète. La durée moyenne de séjour des patients est de 30 à 35 jours et l'âge moyen des patients est de 83 ans. 79,5% des patients habitent à moins de 20km du centre. 86,7% des patients accueillis ont une provenance géographique inférieure à 25 km du SSR de Montfaucon-Montigné. Ils sont orientés à 79% par le Centre Hospitalier de Cholet.

Le centre est situé dans le bourg de Montfaucon-Montigné, commune déléguée de Sèvremoine.



Carte 5. Localisation du site dans le centre-bourg de Montfaucon-Montigné (rue Guillaume René Macé)

■ Des partenariats locaux qui pourront être maintenus et développés

Actuellement, l'établissement est implanté au centre de la commune déléguée de Montfaucon-Montigné située au centre du triangle formé par Cholet, Nantes et Montaigu. La situation géographique du centre SSR présente donc un atout pour l'accueil des patients qui ont été pris en charge dans un premier temps par les établissements sanitaires de ces villes.

Dans les locaux actuels, l'établissement ne dispose pas de Pharmacie à Usage Intérieur (PUI). En revanche, il y a une étroite collaboration avec la pharmacie de la commune et un partenariat permettant d'assurer le suivi des prescriptions, la livraison des médicaments, l'évaluation des traitements et le suivi de la livraison.

L'établissement a établi une convention de partenariat avec une diététicienne, une orthophoniste et un podologue afin de répondre aux besoins ponctuels des patients ou aux demandes des professionnels (formations, aides sur l'élaboration des menus, etc.).

Le centre SSR a des conventions avec le CH de Cholet afin d'améliorer la prise en charge du patient, de faire monter en compétences les salariés ou de proposer des compétences non présentes dans l'actuel centre SSR (exemples : intervention de l'Equipe Mobile d'Accompagnement en Soins Palliatifs, de l'Unité Mobile Intervention Géroto Psy).

De plus, afin de fluidifier le parcours patient, de partager des expériences et les savoir-faire, le centre SSR de Montfaucon-Montigné est en lien fort ou en partenariat avec différents établissements du secteur (EHPAD, SSIAD, HAD, Centres Hospitaliers, autres SSR, Foyers logements, etc.).

Le futur centre SSR à St Germain sur Moine permettra de maintenir, poursuivre et développer ces partenariats locaux.

■ Un centre qui ne répond plus aux normes

Le bâtiment actuel ne répond plus aux attentes en matière de sécurité et de qualité d'environnement de travail. En effet les locaux sont devenus trop étroits et ne répondent plus aux normes actuelles : absence de douches individuelles dans les chambres (1 douche pour 14 lits), absence de chambres adaptées pour les patients peu autonomes, manque d'ergonomie des lieux de prise en charge pour les personnes âgées ou vieillissantes...

Face à ce constat, une liste d'objectifs a été établie :

- Respecter une organisation optimisée et cohérente (public spécifique : personnes âgées et vieillissantes)
- Répondre aux standards de confort actuels des patients : humanisation des chambres, ergonomie des lieux de prise en charge...
- Gagner en efficacité pour les salariés
- Maintenir l'offre de soins sur Sèvremoine répondant aux besoins de la population et du territoire
- Poursuivre et soutenir le projet médical et le projet d'établissement pour les années à venir et le développement de projets porteurs
- Moderniser l'établissement
- Être cohérent avec le Programme Régional de Santé et le Contrat local de santé

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs scénarios ont été envisagés.

1.1.3 Les différents scénarios envisagés

■ Scénario 1 : Réhabilitation des bâtiments actuels

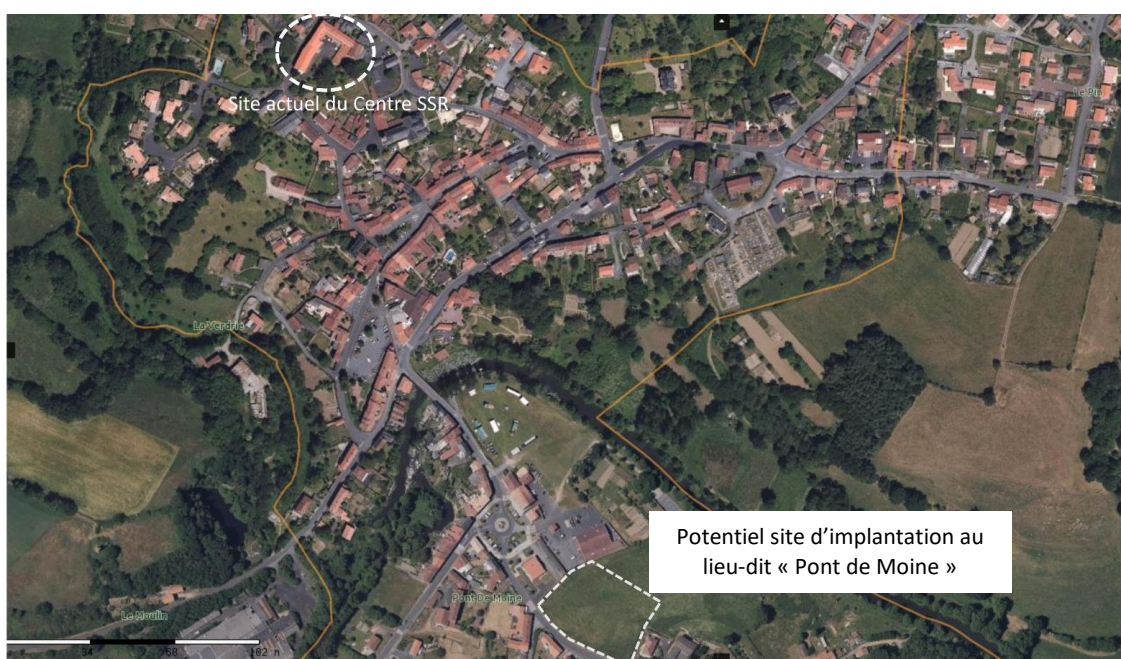
L'actuel centre de SSR fait l'objet d'une configuration architecturale et spatiale particulière puisqu'il est constitué de 3 bâtiments datant successivement de 1700, 1990 et 1997. Il ne dispose pas d'espace foncier libre. Par ailleurs, les visites de la commission de sécurité et l'analyse menée par la direction du patrimoine d'APF France Handicap ont permis d'identifier plusieurs problématiques du site actuel :

- Le coût très conséquent d'une réhabilitation / restructuration lourde : fuites d'eau, ascenseurs, menuiseries, murs, plafonds, revêtements sols, douches, rails plafonds, adaptation à des patients aux pathologies lourdes, désenfumage, système de chauffage, inondabilité du sous-sol, chaufferie obsolète...
- Le site est dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine en secteur Centre ancien, et le bâti est en partie protégé, ce qui ne permet pas d'envisager un projet en démolition-reconstruction sur ce site ;
- Un manque d'espace de parkings et d'espaces verts adaptés aux besoins d'un centre modernisé ;
- La présence d'amiante et de plomb ;
- Le phasage et l'organisation des travaux qui pourraient s'avérer lourds pour les résidents ;
- Le coût du déménagement : les travaux ne peuvent être réalisés en site occupé avec des patients fragiles.

Pour toutes ces raisons, il est impossible de réhabiliter le site actuel. Il est donc nécessaire de construire un bâtiment neuf sur un autre site.

■ Scénario 2 : Construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain au Pont de Moine à Montfaucon-Montigné

Après études, un premier site a été retenu pour l'accueil du nouveau bâtiment du centre de SSR, près du lieu-dit du « Pont de Moine » à proximité immédiate du site actuel sur la commune de Montfaucon-Montigné.



Carte 6. Localisation du site d'implantation au lieu-dit « Pont de Moine » par rapport au site actuel

Ce site, à première vue, répondait au cahier des charges et aux besoins exprimés par APF France Handicap :

- Proximité du centre-ville et des commerces ;
- En continuité des zones urbanisées, et parcelles desservies non boisées ;
- Concertation participative des salariés : attractivité pour le personnel et éviter le départ de professionnels qualifiés ;
- Proximité avec la RN249 – axe Nantes-Cholet ;
- Poursuite des partenariats avec les acteurs économiques de la commune (mutualisation...) ;
- Desserte par une voie à double sens : circulation du personnel, des visiteurs, des véhicules sanitaires, des camions de livraison ;
- Possibilité de créer un accès logistique et un accès public séparés ;
- Opportunité foncière : secteur de 18 000 m².

Néanmoins, ce site a été abandonné du fait de surcoûts importants et de son environnement immédiat. En effet, ce site est classé en zone naturelle (N) au PLU. De plus, il est inclus dans le périmètre « Vallée de la Moine » de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine, dans lequel les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées, mais sous réserve d'une bonne insertion dans les paysages environnants. Enfin, le site est également situé à proximité d'un espace naturel remarquable au titre de l'AVAP le long de la rivière de La Moine, et également inclus dans le Périmètre Délimité des Abords de la Chapelle Saint-Jean de Montfaucon.

Au regard de ces importantes exigences techniques, environnementales et règlementaires, la reconstruction sur ce site a été abandonnée par APF France Handicap.

■ Scénario 3 : Construction d'un nouveau bâtiment sur le site dit de « La Choletaise » à Saint-Germain-sur-Moine

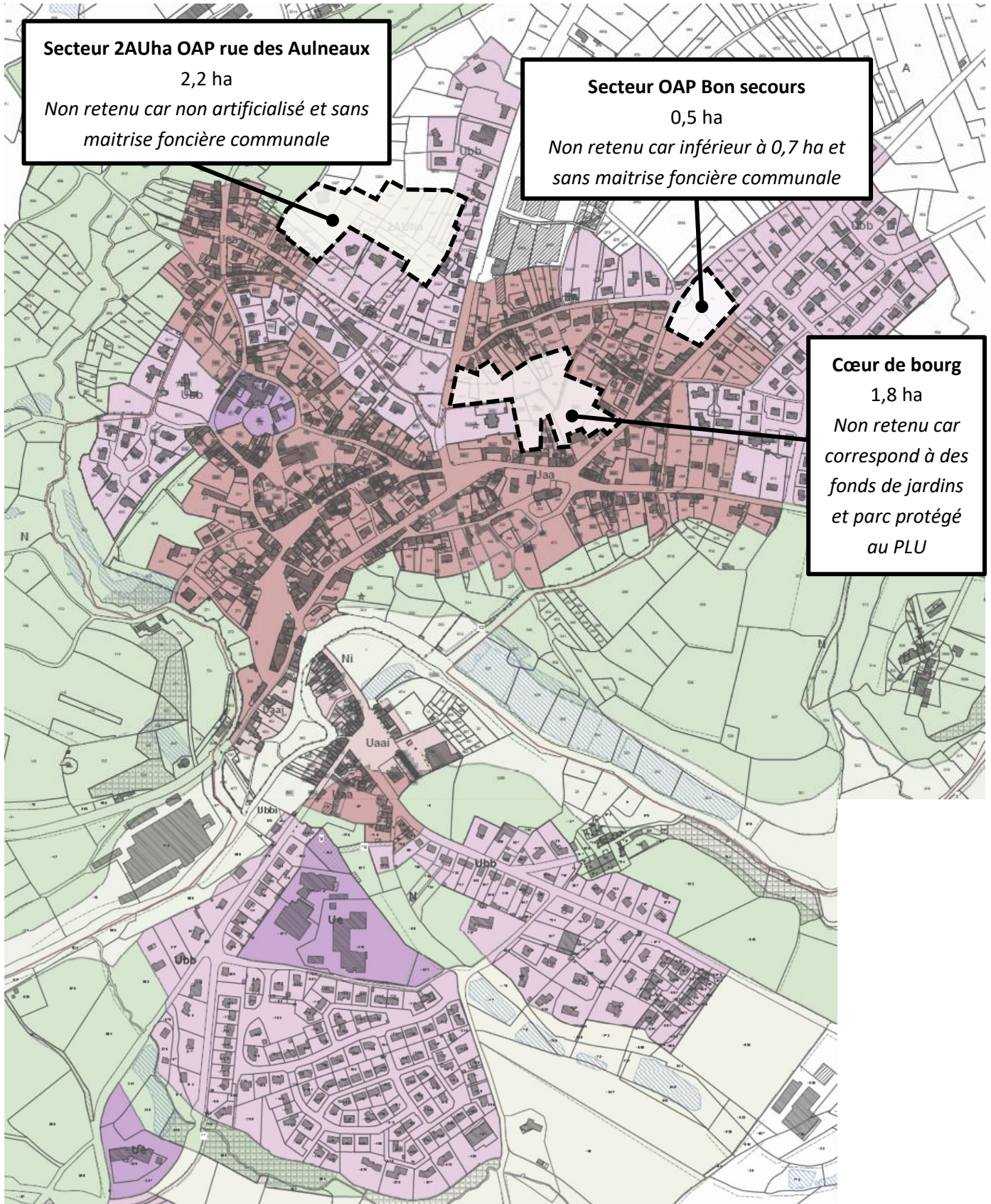
Pour définir un nouveau site, la collectivité a étudié les opportunités foncières au sein du tissu urbain. Le site dit de « La Choletaise » a été retenu pour accueillir le nouveau centre de SSR. Cette analyse s'appuie sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU, identifiées en violet/rose/rouge sur les cartes ci-dessous. Cette analyse étudie uniquement les espaces disponibles de plus de 0,7 ha, soit le double de l'emprise actuelle du site.



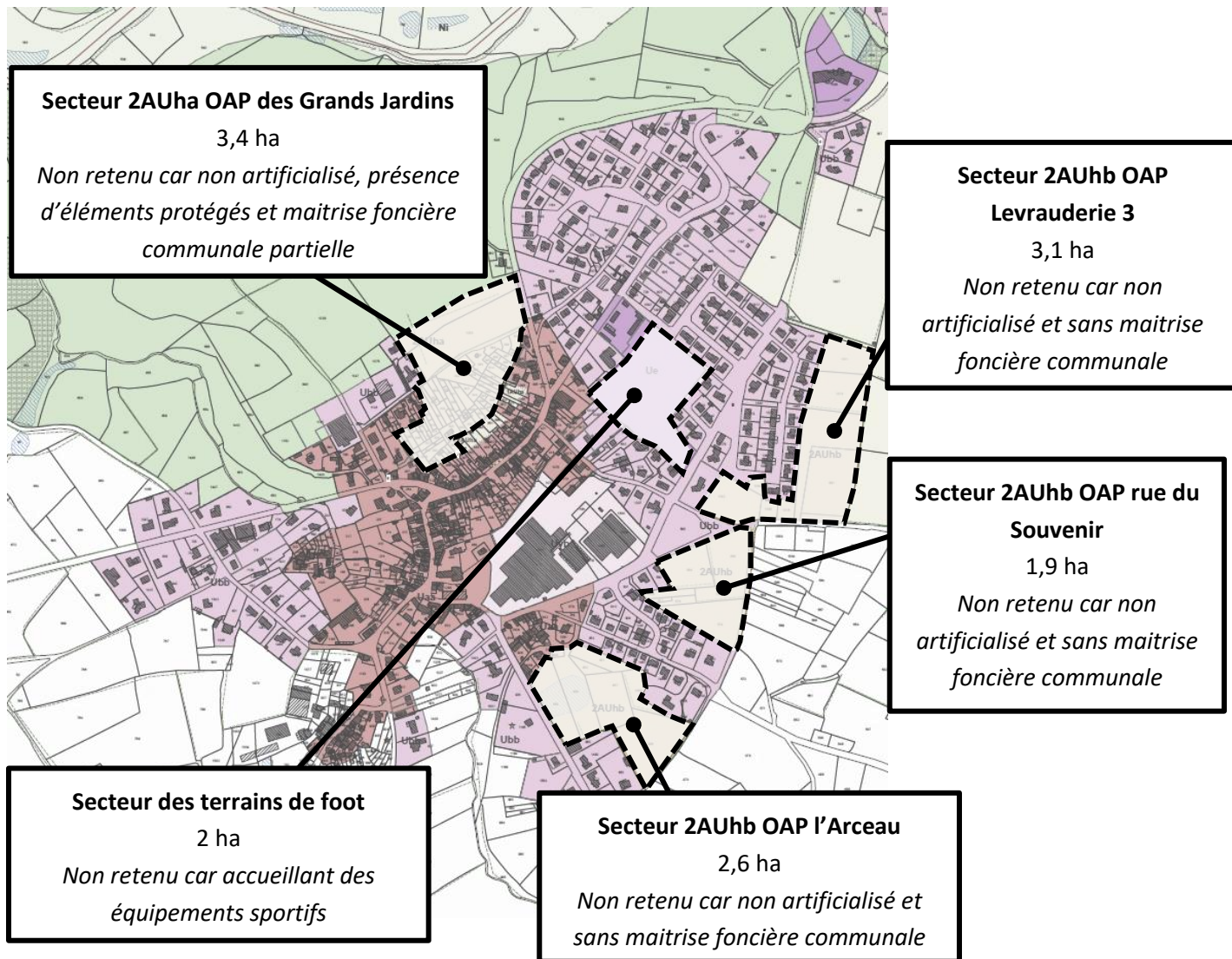
Carte 7. Emprise actuelle du site

Pour effectuer ce choix, une analyse des disponibilités foncières a été réalisée dans les trois bourgs de Saint-Germain-sur-Moine, Montfaucon et Montigné qui constituent un unique pôle urbain secondaire dans le PADD du PLU.

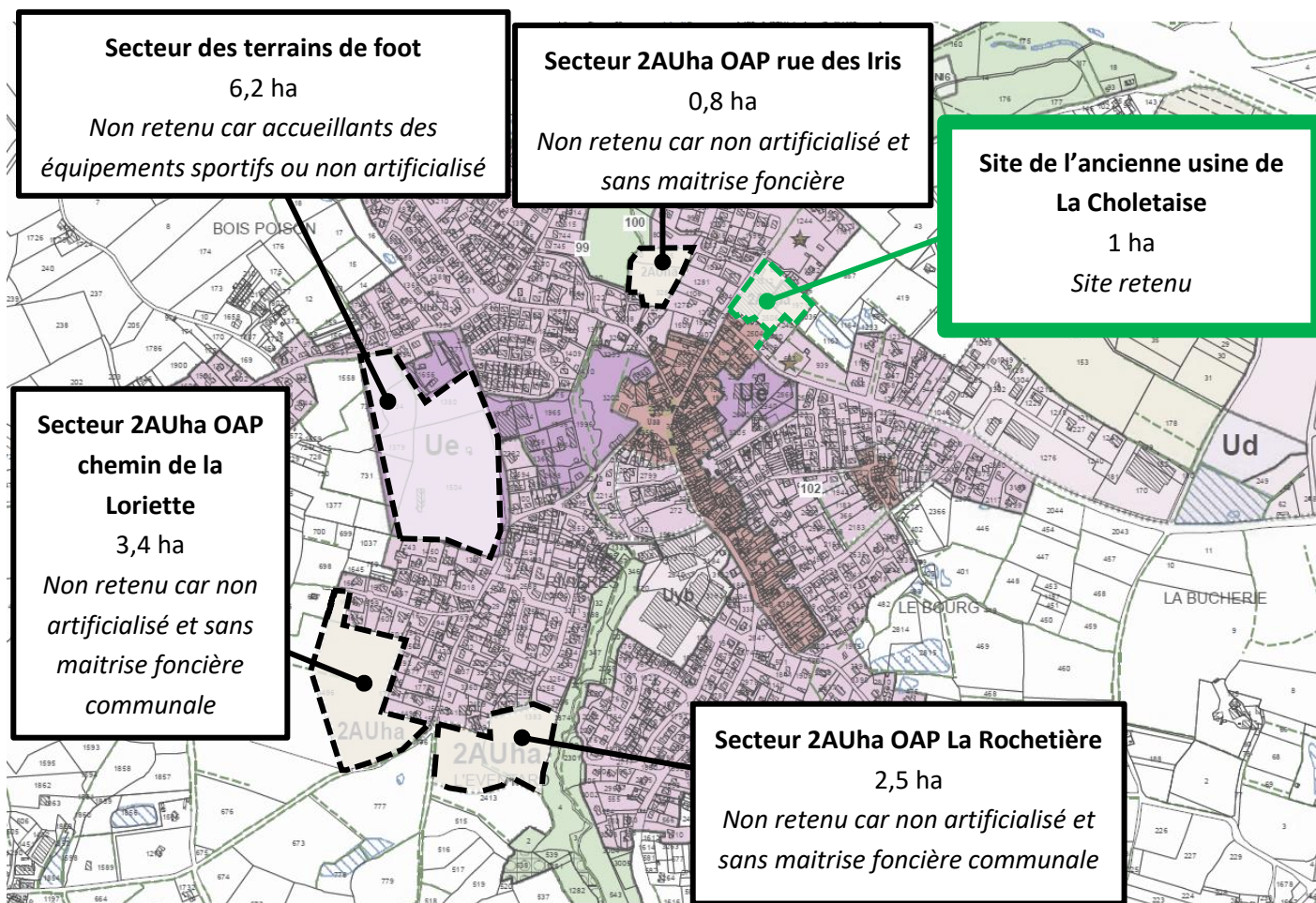
Carte 8. Analyse des disponibilités foncières dans le bourg de Montfaucon



Carte 9. Analyse des disponibilités foncières dans le bourg de Montigné



Carte 10. Analyse des disponibilités foncières dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine



Le site de l'ancienne usine de La Choletaise situé dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine a finalement été retenu. En effet ce site présente de nombreux atouts.



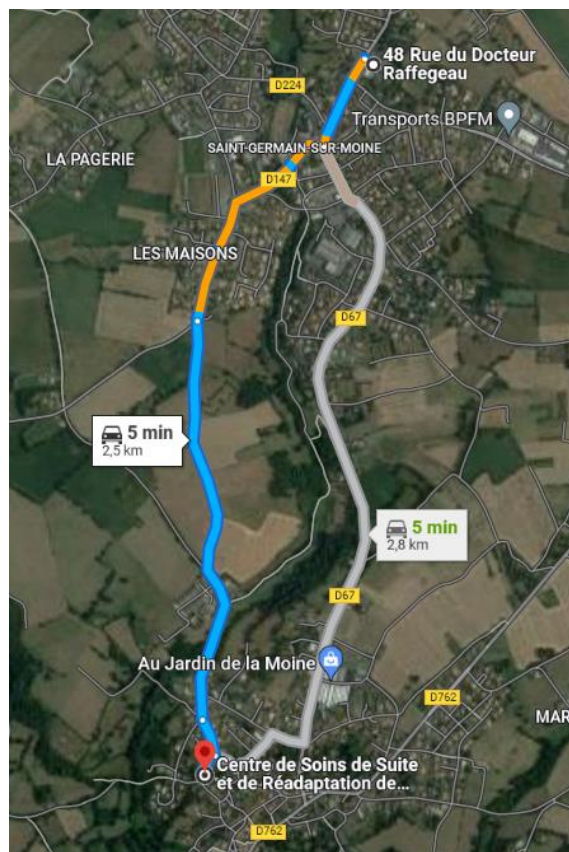
Carte 11. Localisation du site de La Choletaise dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine (rue du Dr. Raffegaue)

Tout d'abord, il s'agit d'un secteur déjà anthropisé, entièrement artificialisé, ce qui évite d'impacter un espace naturel.

Ensuite, s'agissant d'une friche industrielle, l'installation du centre de SSR sur ce site permettra donc la réhabilitation d'un lieu vétuste depuis plusieurs années. A noter que le site fait l'objet d'un stockage de matériel par la commune et les associations en attendant la réalisation du projet.

De plus, ce secteur est de maîtrise foncière communale, aucun achat de terrain n'est donc à prévoir et le site ne fera pas l'objet d'une rétention foncière.

Enfin, ce site est proche de la localisation (2,5 km, soit 5 minutes en voiture) et offre un accès direct au centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine.



Carte 12. Distance et temps de parcours entre le centre de SSR de Montfaucon-Montigné et le site de l'ancienne usine de La Choletaise à Saint-Germain-sur-Moine

1.1.4 Présentation du projet retenu

■ Présentation du site de l'ancienne usine de La Choletaise

L'emprise du site, qui est composé d'ateliers désaffectés de la manufacture de La Choletaise, est de 1 hectare.



Carte 13. Emprise du site de l'ancienne usine de La Choletaise

L'ensemble est composé d'anciens bâtiments d'activité, de parkings et d'espaces de stockage. Il est situé dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine, dans un environnement à majorité résidentiel.



Carte 14. Localisation du site dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine (rue du Dr. Raffegau)

Le site est délimité :

- Au nord, par la rue Dr. Raffegau (D67) ;
- Au sud, par des parcelles agricoles ;
- A l'est, par un tissu pavillonnaire ;
- A l'ouest, par la rue d'Anjou.

L'accès au terrain se fait depuis la rue Dr. Raffegau.



Photo 1. Vue sur la rue du Dr. Raffegau



Photo 2. Vue sur l'accès au site

■ Les besoins exprimés du projet de modernisation du centre de SSR

Le projet de modernisation du centre de Soins de Suite et de Réadaptation a été partagé avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) des Pays de la Loire dans le cadre de l'évolution de l'offre dans le département du Maine-et-Loire. Ce projet est également soutenu par le Centre Hospitalier de Cholet. En effet, 75% des patients du centre de SSR de Montfaucon-Montigné sont orientés par le Centre Hospitalier de Cholet.

Le projet de modernisation du centre de SSR doit répondre aux besoins du territoire. Pour cela, une liste d'objectifs quantitatifs a été dressée :

- 50 lits d'hébergement complet (lits de gériatrie et lits de médecine polyvalente) ;
- 10 lits d'unité cognitivo-comportementale (UCC) avec des locaux servants et un espace extérieur sécurisé dédiés ;
- 3 places d'hospitalisation de jour ;
- Un plateau technique dédié ;
- Un pôle médical pour des consultations médicales et paramédicales internes et externes ;
- Un accueil, des services administratifs, un espace logistique, des locaux techniques, etc ;
- 60 places de stationnement (personnel et visiteurs).

ENSEMBLES FONCTIONNELS	SU (m ²)
A1 - Accueil	133
A2 - Administration	216
A3 - Pôle médical	143
A4 - Hôpital de jour	82
A5 - Plateau technique de rééducation	127
A6 - Locaux communs au plateau technique et au pôle médical	32
B1 - Zone commune hospitalisation conventionnelle	260
B2 - Unité d'hospitalisation - Prise en charge gériatrique	730
B3 - Unité d'hospitalisation - Prise en charge polyvalente	634
B4 - Unité d'hospitalisation en UCC	338
C1 - SSIAD du territoire de Montfaucon-Montigné	60
C2 - Antenne de Cholet	96
D1 - Locaux du personnel	97
E1 - Locaux logistiques	493
F1 - Locaux techniques	
F2 - Provisions circulations	
TOTAL (m²)	3 441

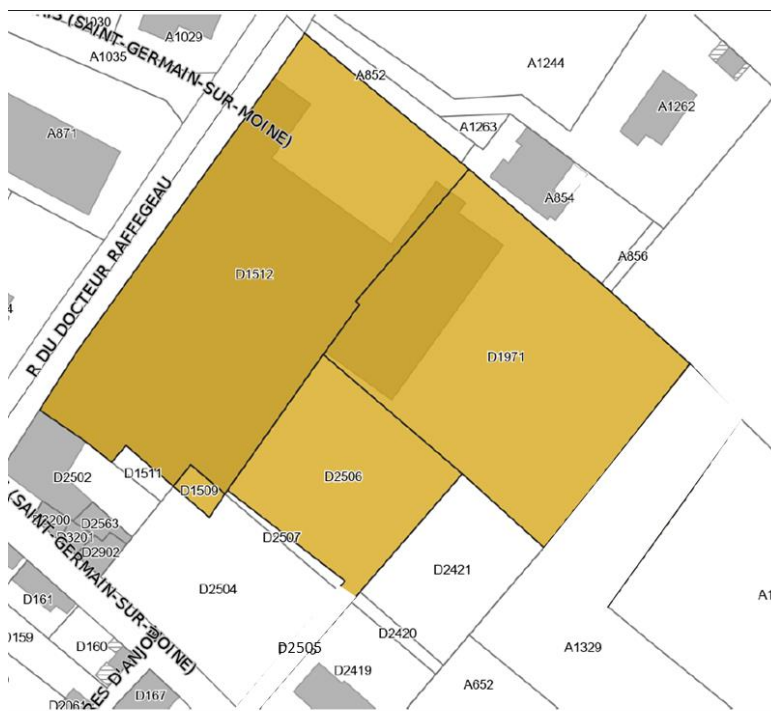
ESPACES EXTERIEURS	Surface (m ²)
Places de stationnement	1 500
Espaces verts et de circulations	1 500
TOTAL (m²)	3 000

Tableau 2. Tableau de surface des besoins exprimés pour la construction du centre de SSR

■ Le projet à l'étude d'implantation du centre de SSR sur le site de La Choletaise

Le site est composé de quatre parcelles (D1512, D1971, D2506 et D1509). L'ensemble comptabilise une surface d'environ 10 207 m².

Carte 15. Localisation des parcelles concernées

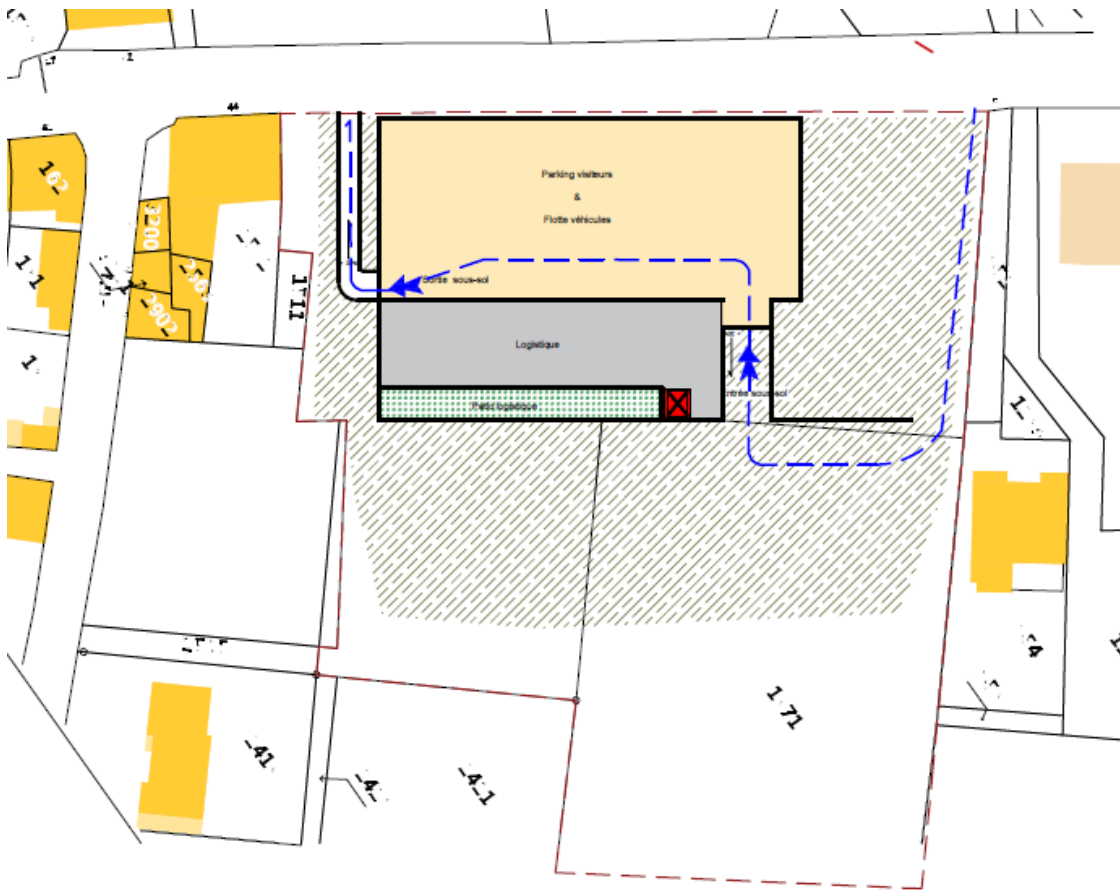


Le principe du projet est de développer le bâtiment en R+1 et sous-sol. Un sous-sol est déjà existant. Sa réutilisation limite ainsi la création de remblais supplémentaires et permettra d'accueillir les espaces de stationnement réduisant d'autant l'artificialisation des sols pour du stationnement en plein air.

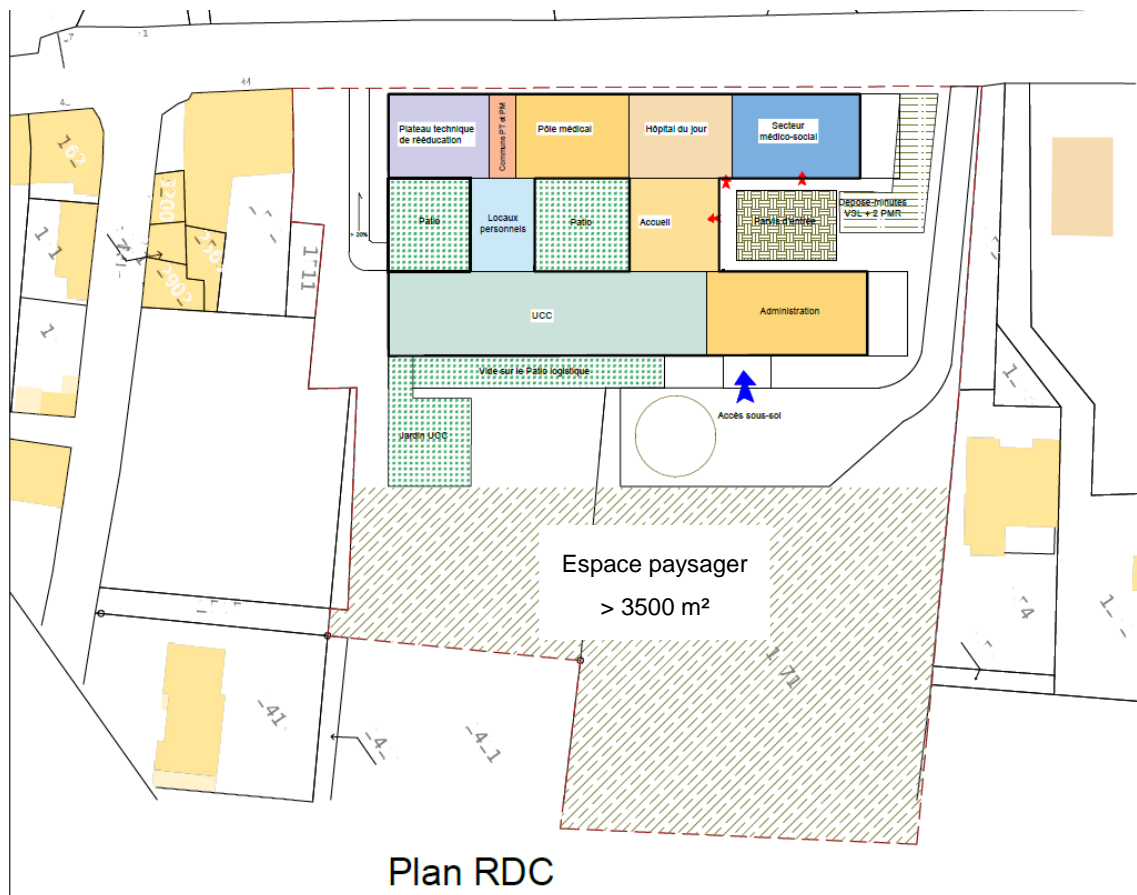
L'établissement viendrait en alignement de la rue du Dr. Raffegbeau. Une aire de dépose minute serait créée à l'entrée. Au rez-de-chaussée, s'implantent l'ensemble des fonctions devant être de plain-pied. La logistique est positionnée au sous-sol et une cour anglaise permet d'éclairer les locaux. A ce même niveau se trouve le parking visiteurs et la flotte de véhicules. Les unités de prise en charge polyvalente et gériatrique sont positionnées à l'étage. La configuration sur site du bâtiment permet de dégager une espace paysager de plus de 3500 m².

Ci-après sont présentés les plans des trois niveaux projetés (sous-sol, rez-de-chaussée et R+1) puis deux projections 3D du futur bâtiment, issus de l'étude de faisabilité menée par APF France Handicap sur le site de La Choletaise.

Les plans présentés ci-après ne sont que purement indicatifs. A ce jour les caractéristiques précises du futur bâtiment ne sont pas connues.



Plan Sous-Sol



Plan RDC



Plan R+1

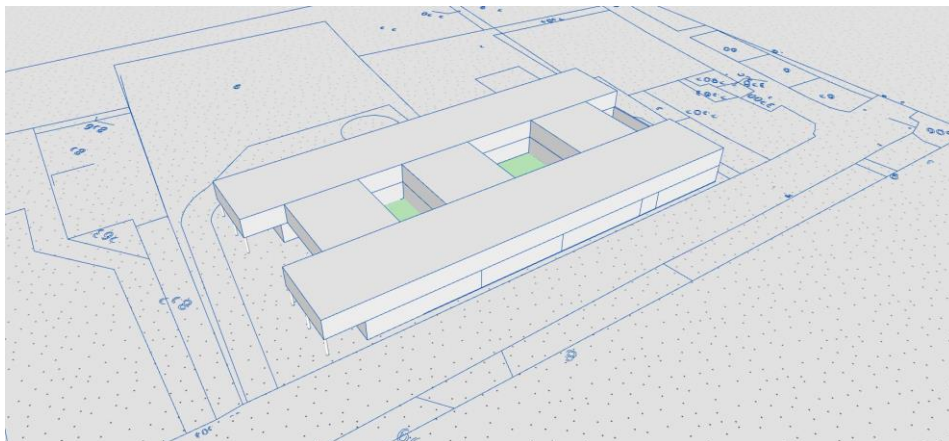
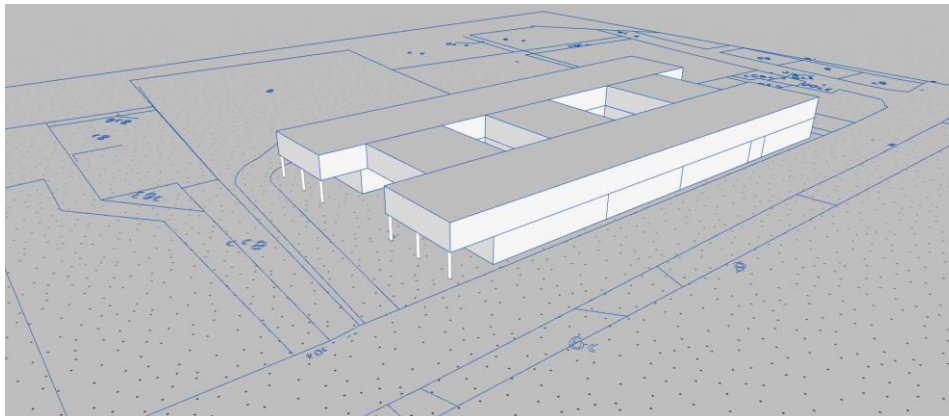


Photo 3. Projections réalisées par APF France Handicap dans le cadre de leur étude de faisabilité sur le site de La Choletaise

1.2 Le projet et la procédure de déclaration de projet

1.2.1 Le contexte du projet et son incompatibilité avec le PLU communal

Le projet porte sur le déplacement du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) actuellement implanté rue Guillaume René Macé à Montfaucon-Montigné, vers l'ancien site en friche de l'usine de La Choletaise, au cœur du bourg de Saint-Germain-sur-Moine.

Cette friche industrielle est située en zone 2AUha au PLU communal correspondant aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme. Cette réglementation ne permet pas de nouvelles constructions, car la zone 2AUha est fermée à l'urbanisation.

■ L'incompatibilité avec le règlement et les OAP

Carte 16. Extrait du règlement graphique du PLU de Sèvremoine approuvé le 26 septembre 2019

Selon le règlement écrit du PLU approuvé en 2019, « La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle est fermée à l'urbanisation.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation. »

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre de la station d'épuration permettant de le desservir.

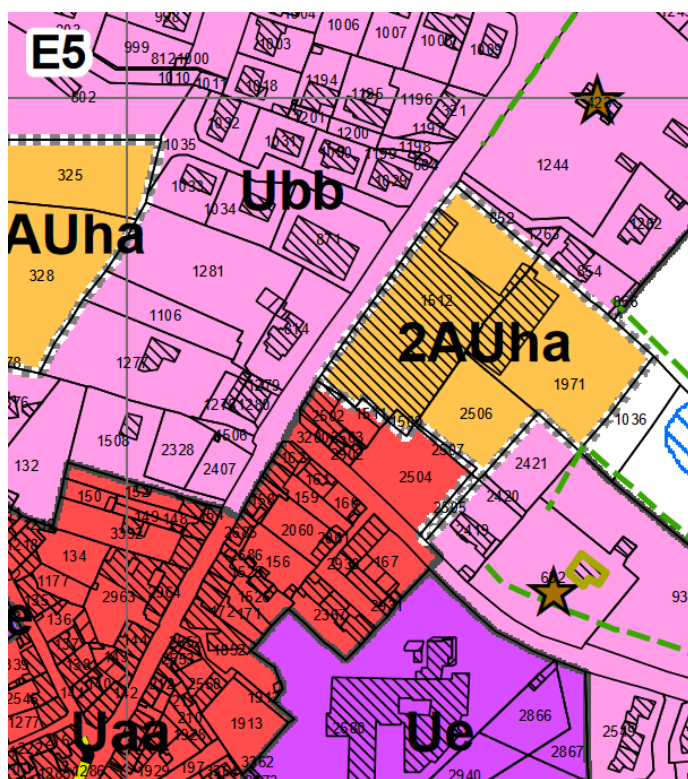
Le règlement précise : « La zone 2AU comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, décliné en sous-secteurs :

o Le sous-secteur 2AUha, localisé sur les communes historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine »

De plus, le secteur est couvert par une OAP imposant la création de logements.

Ainsi, il est nécessaire de modifier le règlement graphique et les OAP pour permettre la réalisation du projet.



■ L'incompatibilité avec le PADD

Dans le PLU approuvé en 2019, le PADD ne fait pas mention du projet de déplacement du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation sur le site de l'ancienne usine de La Choletaise. Il n'est pas non plus fait mention d'un quelconque projet d'accueil de services et/ou d'établissements de santé ou médico-sociaux.

Il convient donc de formaliser ce projet au sein du PADD et de modifier le PADD en conséquence.

1.2.2 L'intérêt général de la procédure

Pour qu'une mise en compatibilité d'un PLU, par le biais d'une procédure de Déclaration de Projet, puisse être accordée, il est essentiel que le projet en question revête un caractère d'intérêt général.

■ Pérenniser et même renforcer l'offre de soins sur le territoire

Le projet a pour objectif de maintenir une offre de soins répondant aux besoins de la population et du territoire. Au-delà même de la commune de Sèvremoine, le centre de Soins de Suite et de Réadaptation est une structure d'intérêt public bénéficiant d'un rayonnement à l'échelle interdépartementale. L'intérêt général du projet se manifeste au regard de la mission d'intérêt public exercée par le Centre de Soins de Suite et de Réadaptation.

Sans la construction d'un nouveau centre, le centre de SSR de Montfaucon-Montigné ne pourra pas être modernisé et devra rester à son emplacement actuel. Or, pour toutes les raisons évoquées au 1.1.2., il est impossible de réhabiliter le site actuel. Il est nécessaire de construire un bâtiment neuf sur un nouveau site. Un nouveau bâtiment permettra de pérenniser cette offre de soins sur le territoire, et de la développer en proposant de nouvelles prises en charge et de nouveaux services.

■ Améliorer le confort des résidents et des salariés

Le déplacement du centre de SSR et donc la création d'un nouveau bâtiment permet de repenser l'espace et l'organisation du centre afin de moderniser l'établissement et d'améliorer le confort des résidents et des salariés. Il s'agit d'améliorer les conditions d'accompagnement des patients (douche individuelle dans les chambres, matériels dédiés aux soins et aux transferts des patients...), mais aussi d'offrir au personnel de meilleures conditions de travail (organisation optimisée et cohérente, ergonomie des lieux de prise en charge...). A titre d'exemple, les bâtiments actuels ne sont pas pourvus de douches individuelles dans les chambres (1 douche pour 14 lits). Le projet de nouveau centre prévoit également des espaces extérieurs sécurisés permettant aux résidents de pouvoir profiter de l'extérieur en toute sérénité.

L'intérêt général du projet se manifeste au regard de la mission du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation contribuant à réduire les conséquences de séquelles ou de limitations de capacité chez certains patients, mais aussi à soutenir leur réinsertion sociale et/ou professionnelle. Sans déplacement du centre, sa pérennité et plus largement la qualité des soins réalisées seraient compromises.

Au vu de l'intérêt général du projet, il a été fait le choix de recourir à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

CHAPITRE 2. MISE EN COMPTATIBILITÉ DU PLU COMMUNAL

2.1 Les procédures d'évolution du PLU de Sèvremoine

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sèvremoine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 septembre 2019.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet :

- D'une modification n° 1 approuvée en 2023
- D'une révision allégée n° 1 approuvée en 2023

La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Sèvremoine s'inscrit comme la troisième procédure d'évolution du PLU.

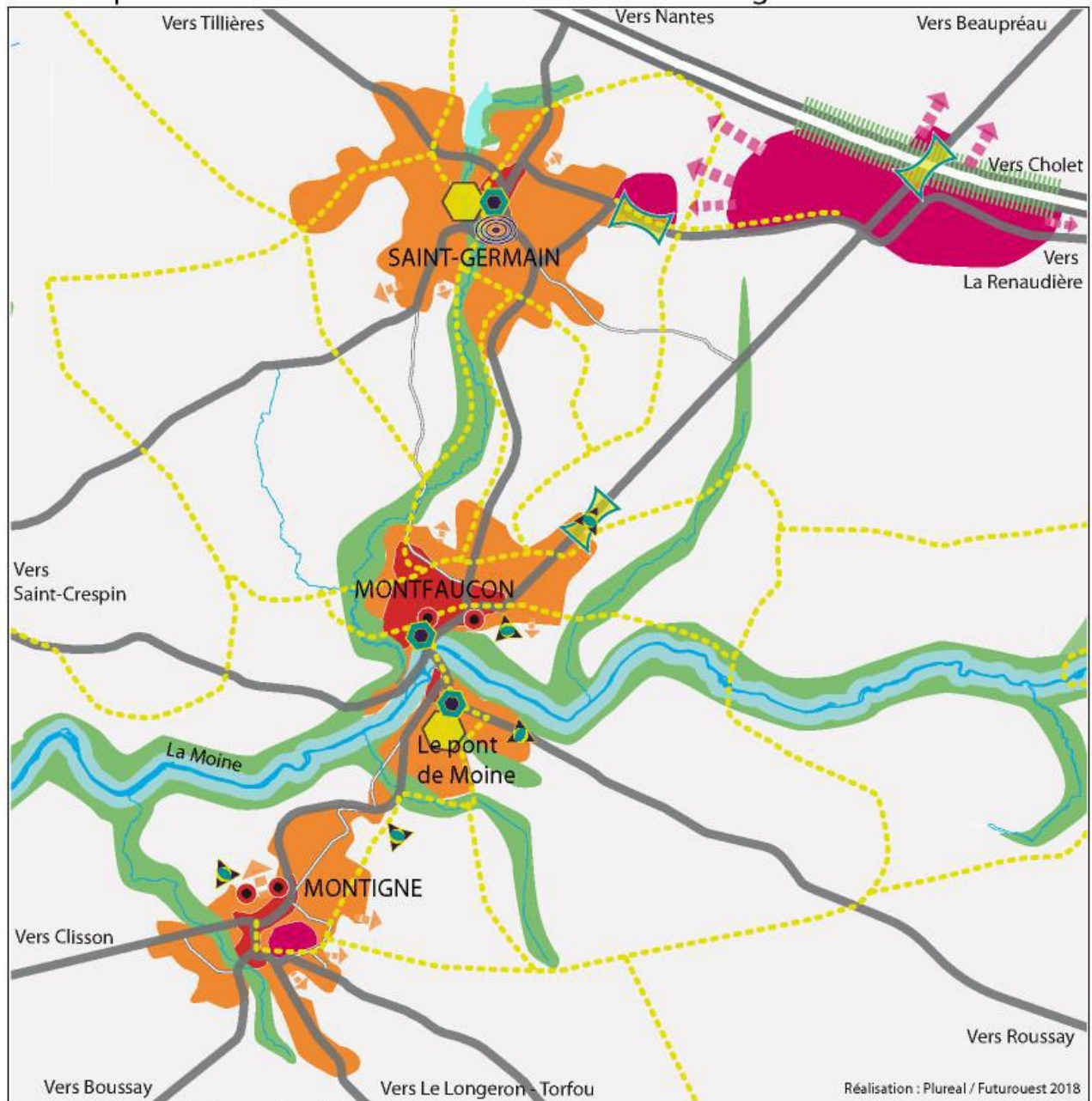
2.2 L'évolution du PADD

Il est proposé les modifications suivantes dans le PADD :

- **Page 13 du PADD** : « Le confortement des centralités existantes implique la recherche des complémentarités entre le bourg de Saint-Germain, le pont de Moine et la place de la Motte à Montfaucon-Montigné. L'accompagnement du développement des services et du commerce permet une meilleure articulation de cette offre dans une optique de revitalisation urbaine, notamment dans le cas ~~des projets de renouvellement urbain tels que la friche industrielle GEP devenue le projet ZAC cœur de bourg à Saint-Germain-sur-Moine et la friche industrielle La Choletaise amenée à accueillir des services et établissements sanitaires et médico-sociaux. du projet de renouvellement urbain de la friche industrielle GEP devenue le projet ZAC cœur de bourg à Saint-Germain.~~ »
- **Page 15 du PADD** : la cartographie est modifiée : le projet de renouvellement urbain de la friche industrielle de la Choletaise est pointé sur la cartographie et la légende est modifiée en conséquence.

Cartographie avant

Le pôle urbain secondaire de Montfaucon-Montigné - Saint-Germain

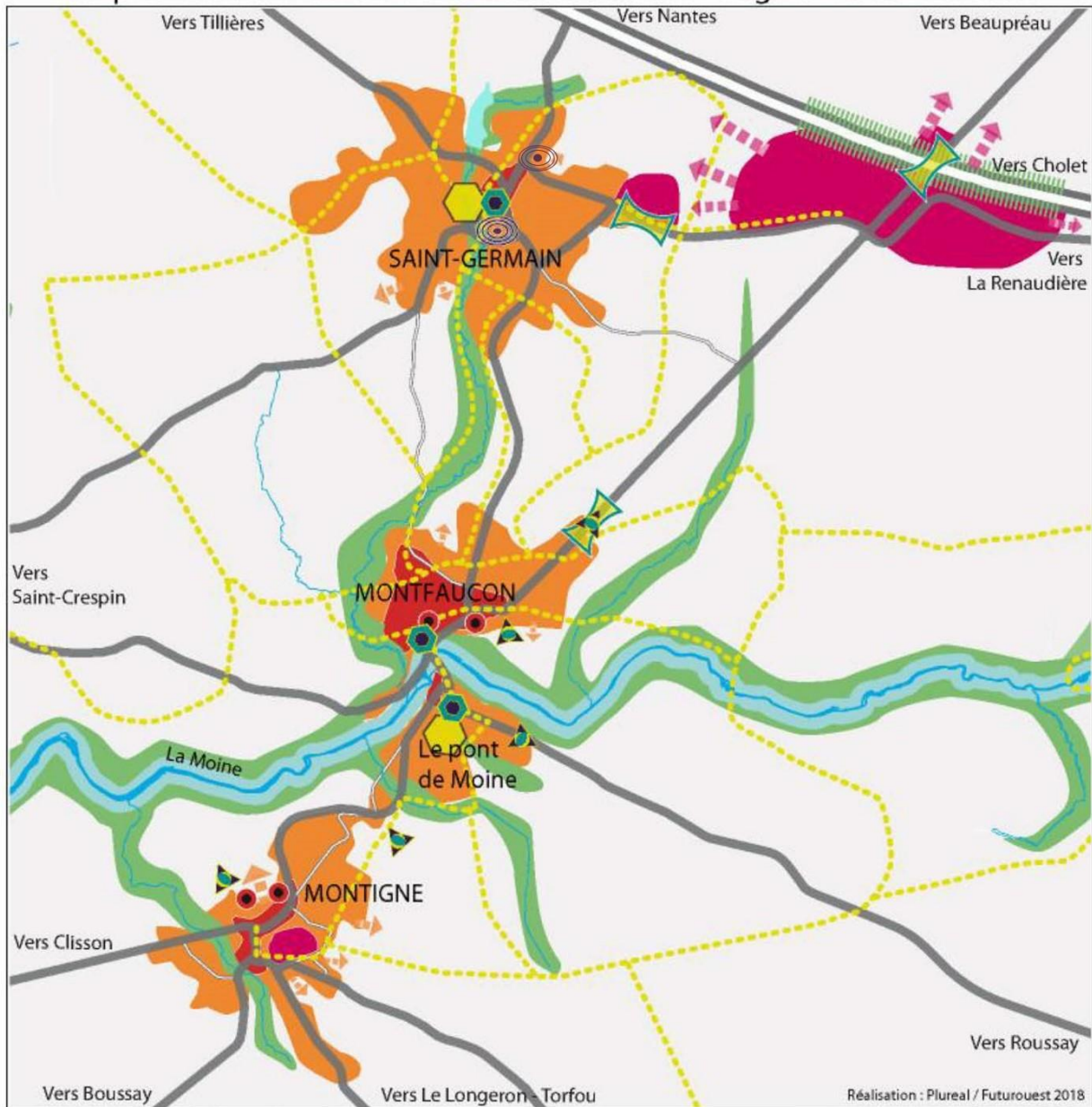


Réalisation : Plureal / Futuroest 2018










- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Qualification de l'entrée du pôle depuis l'axe Nantes-Cholet | | Visibilité qualitative du pôle depuis l'axe Nantes-Cholet |
| | Centralité principale | | Ressources patrimoniales existantes dans le tissu urbain |
| | Centralité éducative, culturelle et sportive (écoles, collège, médiathèque, salle de sport...) | | Projet de renouvellement urbain de la friche industrielle GEP |
| | Développement démographique avec une valorisation dans le tissu urbain et une politique foncière adaptée | | Élément singulier, site patrimonial |
| | Affirmation du poids économique par une consolidation des secteurs de développement productif déjà aménagés | | Axe de liaisons douces pour faciliter les connexions aux centralités et à l'espace rural proche |
| | | | Espace d'intérêts écologique et paysager |
| | | | Point de vue sur le pôle ou la vallée de la Moine |

Cartographie après

Le pôle urbain secondaire de Montfaucon-Montigné - Saint-Germain



Réalisation : Plureal / Futuroouest 2018

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">  Qualification de l'entrée du pôle depuis l'axe Nantes-Cholet  Centralité principale  Centralité éducative, culturelle et sportive (écoles, collège, médiathèque, salle de sport...)  Développement démographique avec une valorisation dans le tissu urbain et une politique foncière adaptée  Affirmation du poids économique par une consolidation des secteurs de développement productif déjà aménagés | <ul style="list-style-type: none">  Visibilité qualitative du pôle depuis l'axe Nantes-Cholet  Ressources patrimoniales existantes dans le tissu urbain  Projets de renouvellement urbain des friches industrielles GEP et la Choletaise  Élément singulier, site patrimonial  Axe de liaisons douces pour faciliter les connexions aux centralités et à l'espace rural proche  Espace d'intérêts écologique et paysager  Point de vue sur le pôle ou la vallée de la Moine |
|--|---|

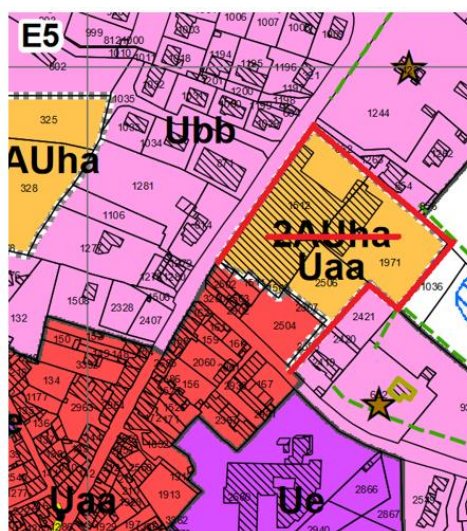
- **Page 21 du PADD :** « Affirmer la volonté et la vigilance sur la permanence des soins sur le territoire, en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé, et **accompagner le développement du centre de Soins de Suite et de Réadaptation actuellement situé à Montfaucon-Montigné en permettant son déplacement vers la commune de Saint-Germain-sur-Moine. maintenir également dans ce cadre le niveau d'activité de l'équipement de la maison de convalescence de Montfaucon-Montigné coordonné avec les autres structures situées dans Mauges Communauté (Beaupréau et Chaudron-en-Mauges).** »

L'OAP La Choletaise est supprimée. Celle-ci prévoyait la production de 25 logements sur une surface de 1 hectare, soit une densité minimale de 25 logements. Cette suppression n'impacte pas le PADD du PLU dans la mesure où celui-ci affichait un objectif de production de 2090 logements sur la période 2019-2029. Or, les 25 logements prévus sur le secteur de La Choletaise représentent environ 1% de cette production de logement. De plus, les premiers constats montrent des chiffres de production réelle de logements par an en deçà des objectifs affichés au PLU. La non-réalisation des 25 logements sur le secteur de La Choletaise entre donc en corrélation avec l'observation faite de l'évolution du territoire.

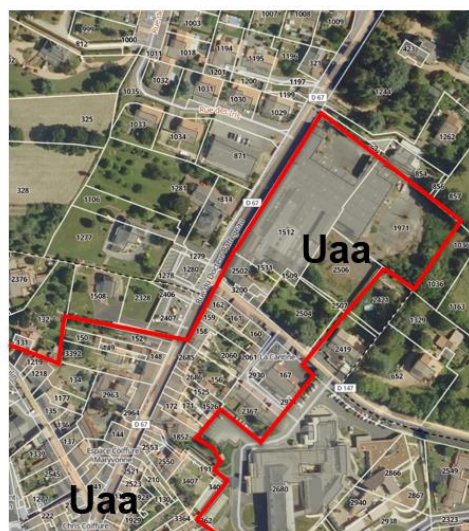
2.3 L'évolution du règlement graphique

Pour la réalisation du centre de SSR sur le site de l'ancienne usine de La Choletaise, l'ouverture du secteur à l'urbanisation est nécessaire puisqu'il est actuellement zoné 2AUha, soit une zone fermée à l'urbanisation.

Il est proposé d'inclure le secteur de La Choletaise zoné 2AUha au zonage Uaa situé au sud de celui-ci et en prolongement du cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine.



Extrait du plan de zonage de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine



Vue aérienne du site avec plan cadastral

Le zonage Uaa apparaît comme le zonage adéquat pour l'accueil du projet de centre de SSR. En effet, il s'agit d'un secteur déjà urbanisé. De plus, le règlement de la zone Uaa :

- A vocation à accueillir, outre l'habitat, « des équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers »
- Autorise une hauteur maximale de 12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif, ce qui est compatible avec le projet de centre de SSR qui prévoit un bâtiment en R+1 en continuité visuel de l'existant
- Réglemente l'implantation des bâtiments par rapport aux voies : Tout bâtiment doit s'implanter par rapport aux voies : soit à l'alignement des voies, soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie tels que des murs

Le choix du zonage Uaa s'opère dans une logique de continuité du bâti existant en façade de la rue du Dr. Raffegeau, où l'alignement du bâti est marqué.

Photo 4. Vue aérienne du secteur et vue de la façade depuis la rue du Dr. Raffegeau



- Réglemente l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives :
 - o Tout bâtiment doit s'implanter par rapport aux limites séparatives :
 - Soit d'une limite à l'autre
 - Soit avec un retrait de 2m minimum

Ces prescriptions sont en cohérence avec le projet imaginé sur le secteur de La Choletaise et avec l'environnement voisin du secteur.

Par ailleurs, au sein des zones Uaa, les façades sont réglementées comme ceci :

Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Quand les bâtiments* s'implantent à l'alignement*, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

(extraits des articles 4.1.2. et 3.2.1 du règlement Ua)

Enfin, les toitures en zone Uaa sont ainsi réglementées :

Toitures

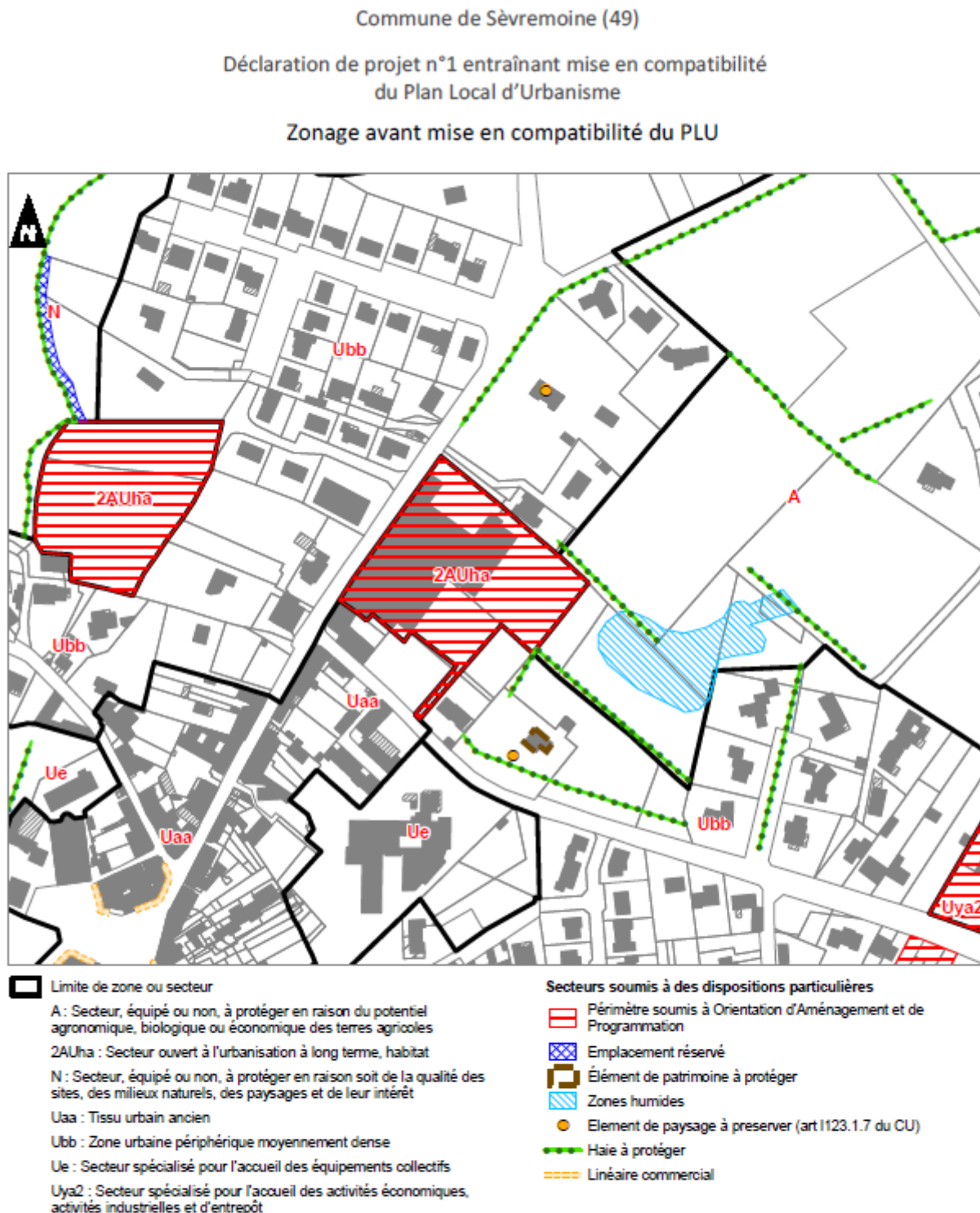
Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

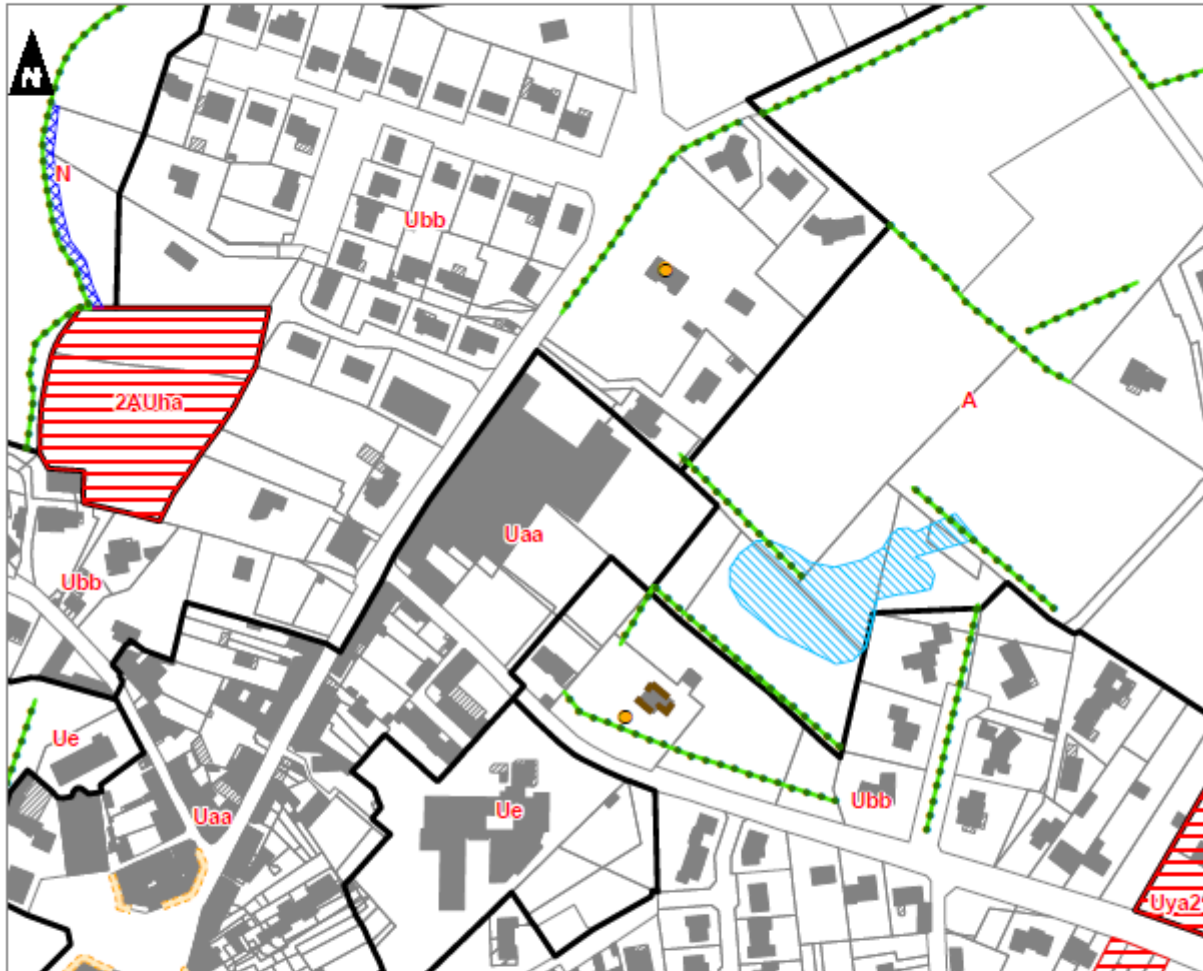
(article 4.1.3. du règlement Ua)

Carte 17. Extrait du plan de zonage du PLU de Sèvremoine avant la mise en compatibilité



Carte 18. Extrait du plan de zonage du PLU de Sèvremoine après la mise en compatibilité

Commune de Sèvremoine (49)
 Déclaration de projet n°1 entraînant mise en compatibilité
 du Plan Local d'Urbanisme
 Zonage après mise en compatibilité du PLU



- | | |
|--|---|
| <p>Limite de zone ou secteur</p> <p>A : Secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p> <p>2AUha : Secteur ouvert à l'urbanisation à long terme, habitat</p> <p>N : Secteur, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt</p> <p>Uaa : Tissu urbain ancien</p> <p>Ubb : Zone urbaine périphérique moyennement dense</p> <p>Ue : Secteur spécialisé pour l'accueil des équipements collectifs</p> <p>Uya2 : Secteur spécialisé pour l'accueil des activités économiques, activités industrielles et d'entrepôt</p> | <p>Secteurs soumis à des dispositions particulières</p> <p> Périètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p> Emplacement réservé</p> <p> Élément de patrimoine à protéger</p> <p> Zones humides</p> <p> Element de paysage à préserver (art I123.1.7 du CU)</p> <p> Haie à protéger</p> <p> Linéaire commercial</p> |
|--|---|

■ Le bilan des surfaces du PLU

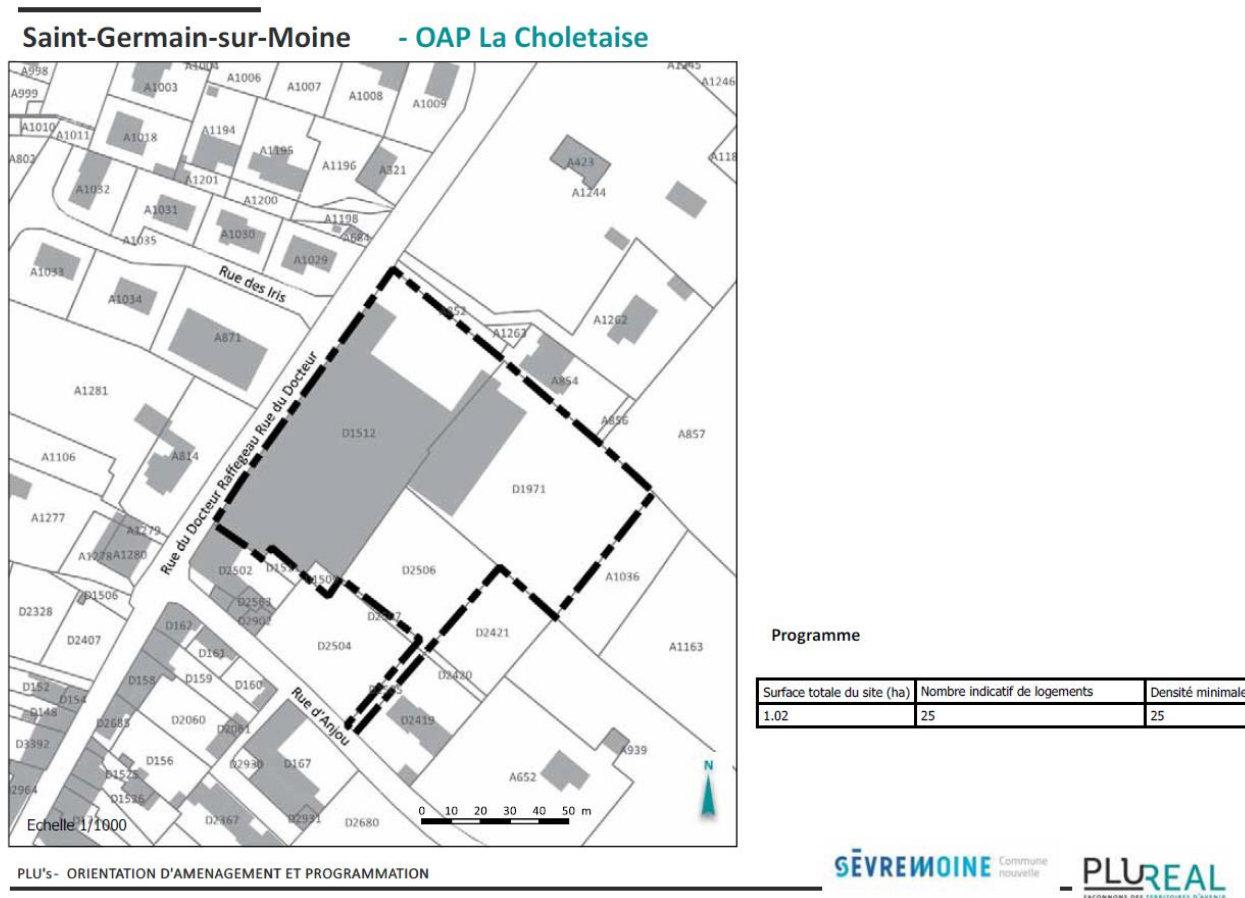
La procédure de déclaration de projet engendre une évolution des surfaces du secteur 2AUha au profit du secteur Uaa.

Bilan des surfaces du PLU AVANT/APRES la déclaration de projet

Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total
U	Uaa	120,39 119,37	0,56% 0,55%
	Uaai	2,42	0,01%
	Uab	45,84	0,21%
	Uba	316,59	1,47%
	Ubb	408,50	1,90%
	Ubb1	0,80	0,004%
	Ubbi	0,04	0,0002%
	Ud	1,51	0,01%
	Ue	82,66	0,38%
	Ug	4,18	0,02%
	Uya1	5,84	0,03%
	Uya2	171,65	0,80%
	Uya3	2,51	0,01%
	Uya4	29,55	0,14%
	Uyb	40,96	0,19%
Uyc	16,11	0,07%	
Sous-total zone U		1 249,54 1 248,52	5,81% 5,80%
1AU	1AUe	4,73	0,02%
	1AUha	36,70	0,17%
	1AUhb	9,97	0,05%
	1AUya2	49,13	0,23%
	1AUyc	4,02	0,02%
2AU	2AUha	25,64 26,66	0,11% 0,12%
	2AUhb	12,83	0,06%
	2AUya2	28,48	0,13%
	2AUyb	2,71	0,01%
Sous-total zone AU		174,21 175,23	0,80% 0,81%
	Ay5i	0,48	0,002%
	Ay6	0,87	0,004%
	Ay7	3,52	0,02%
	Ay8	0,56	0,003%
Sous-total zone A et ses secteurs (<i>inchangé</i>)		16 249,39	75,44%
Sous-total zone N et ses secteurs (<i>inchangé</i>)		3 866,19	17,95%
TOTAL		21 539,33	100%

2.4 La suppression de l'OAP La Choletaise

L'OAP La Choletaise de Saint-Germain-sur-Moine prévoit 25 logements sur une surface totale de 1,02 hectare, soit une densité minimale de 25 logements à l'hectare.



Carte 19. Fiche de l'OAP La Choletaise – page 115 du document OAP du PLU de Sèvremoine avant la mise en compatibilité

L'OAP n'étant plus en corrélation avec le projet d'évolution du secteur de La Choletaise et l'implantation du centre de SSR, elle est supprimée.

Les pièces suivantes sont ainsi modifiées :

- Pièce 4.1 – OAP Préambule : page 12 – suppression de la mention « OAP Choletaise » / page 17 suppression de l'OAP La Choletaise dans le tableau de synthèse des OAP et ajustement des données chiffrées pour tenir compte de cette suppression.
- Pièce 4.4 OAP sectorielle St Germain sur Moine – suppression de l'identification cartographique de l'OAP La Choletaise sur la carte globale de Saint Germain sur Moine et suppression de la fiche OAP LA CHOLETAISE (1 page).

CHAPITRE 3. IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL

Ce chapitre présente dans un premier temps la perspective d'évolution sans mise en œuvre de la déclaration de projet.

Il s'attache ensuite à :

- *décrire l'état initial de l'environnement par thématique (environnement humain, risques, agriculture, biodiversité, eau, air et climat, sol, patrimoine et paysage) et les principaux enjeux environnementaux = sous chapitre « Etat initial »*
- *décrire et évaluer les effets notables de la déclaration de projet et présenter les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de la déclaration de projet sur l'environnement = sous chapitre « Impacts et mesures »*

3.1 Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la déclaration de projet

Sans la réalisation de la déclaration de projet, au regard de l'impossibilité de réhabiliter le site actuel, la pérennité du centre de SSR et plus largement la qualité des soins réalisés seraient compromises.

L'impact serait direct et important à la fois sur les résidents pour lesquels les conditions d'accueil et le confort nécessaire ne sont actuellement pas satisfaisants, mais aussi sur les salariés qui ont besoin de meilleures conditions de travail pour une prise en charge optimale des patients.

3.2 L'environnement humain

■ Etat initial

Avec la construction d'un nouveau centre de Soins de Suite et de Réadaptation sur le site de La Choletaise à Saint-Germain-sur-Moine, c'est tout d'abord l'ensemble du territoire qui va bénéficier d'une meilleure offre de soins. En effet, la déclaration de projet va permettre de maintenir une offre de soins répondant aux besoins de la population et du territoire, au-delà même de la commune de Sèvremoine car le centre de Soins de Suite et de Réadaptation rayonne à l'échelle interdépartementale.

C'est surtout l'ensemble des patients et des salariés qui gagneront en qualité de vie et en qualité de vie au travail. En effet, le déplacement du centre de SSR et donc la création d'un nouveau bâtiment permet de repenser l'espace et l'organisation du centre afin d'améliorer le confort des résidents et des salariés. Cette amélioration passe par des espaces mieux aménagés et plus spacieux. A titre d'exemple, les bâtiments actuels ne sont pas pourvus de douches individuelles dans les chambres (1 douche pour 14 lits). Le projet de nouveau centre prévoit des douches individuelles. Il prévoit également des espaces extérieurs sécurisés permettant aux résidents de pouvoir profiter de l'extérieur en toute sérénité.

La prise en compte du voisinage est un élément important pour la commune, Alter public et la maîtrise d'œuvre Ginger Burgeap. Ainsi, lors de la candidature de Ginger Burgeap, le groupe indiquait dans son mémoire technique que « la localisation du site au cœur de quartiers résidentiels constitue un facteur de sensibilité important vis-à-vis d'une potentielle pollution en provenance du site. Cet environnement sensible présente également un enjeu important vis-à-vis des nuisances induites par des travaux de déconstruction et

de réhabilitation des milieux (bruit, vibrations, odeurs, poussières, circulation hors site...). Nous serons particulièrement attentifs à la gestion des nuisances lors des futurs travaux ».

Enjeux majeurs :

- **Pérenniser et même renforcer l'offre de soins sur le territoire**
- **Améliorer la prise en charge et le confort des patients ainsi que les conditions de travail des salariés**
- **Mettre en place les mesures nécessaires à la limitation des nuisances sonores lors des travaux**

■ Impacts et mesures

○ *Nuisances sonores*

Une concertation publique a eu lieu le 29 août 2023 à Saint-Germain-sur-Moine. Cette réunion a permis de recueillir les remarques des riverains du site et de répondre à leurs interrogations. Ces remarques font l'objet d'une prise en compte permanente, avant, pendant et après les travaux.

La mise en œuvre des précautions nécessaires se matérialisera en particulier lors de la phase travaux. A ce jour, les mesures ne sont pas toutes précisées. Toutefois, il est possible d'apporter quelques éléments d'appréciation :

- Comme précisé dans le mémoire technique de la MOE : « Le dossier de consultation définira les différentes modalités techniques que devra faire respecter le maître d'œuvre de l'opération de travaux de réhabilitation des sols, désamiantage et déconstruction ». La sélection des entreprises de travaux fera l'objet d'un regard attentif sur ce point.

- Les réunions de chantier seront l'occasion de rappeler les consignes essentielles et de vérifier la bonne prise en compte du voisinage.

- La mitoyenneté avec la propriété voisine, accolée à l'usine de la Choletaise présente un enjeu majeur de la déconstruction. Un diagnostic structure évaluant les risques et les mesures à mettre en œuvre pour une déconstruction sans danger est en cours de réalisation. Un référé préventif sera également mis en œuvre avant la démolition.

À ce jour, les mesures nécessaires à l'atténuation des nuisances pour le voisinage sont en cours d'élaboration. La MOE et les entreprises de travaux, habituées à ces chantiers d'ampleur, seront force de proposition et devront garantir un impact minimal. Par ailleurs, les voisins directs du site, rue du Docteur Raffegau et rue d'Anjou, ont d'ores et déjà été contactés par Alter Public au cours des derniers mois.

Ainsi, l'impact d'un point de vue des nuisances sonores sera limité.

○ *Activités, services et espaces de loisirs*

Du point de vue des activités, services et espaces de loisirs, le site de La Choletaise sur lequel le centre de SSR va s'installer est directement relié au centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine et donc aux activités et services de ce bourg.

L'impact d'un point de vue des activités, services et espaces de loisirs est positif.

- *Santé humaine, offre en services sanitaires et médico-sociaux*

Du point de vue de la santé humaine, la création d'un nouvel établissement permettra une amélioration du confort des résidents et des employés. A titre d'exemple, il permettra la mise en service de 50 lits d'hébergement complet au lieu de 42 actuellement, ou encore la création d'une unité cognitivo-comportementale (UCC) avec des locaux servants et un espace extérieur sécurisé.

La déclaration de projet permet également de faire en sorte de pérenniser et même renforcer l'offre de soins sur le territoire.

L'impact d'un point de vue de la santé humaine est très positif.

3.3 Les risques

■ Etat initial

- Risque inondation

Le site de l'ancienne usine de La Choletaise n'est pas identifié comme inondable.

- Cavités souterraines

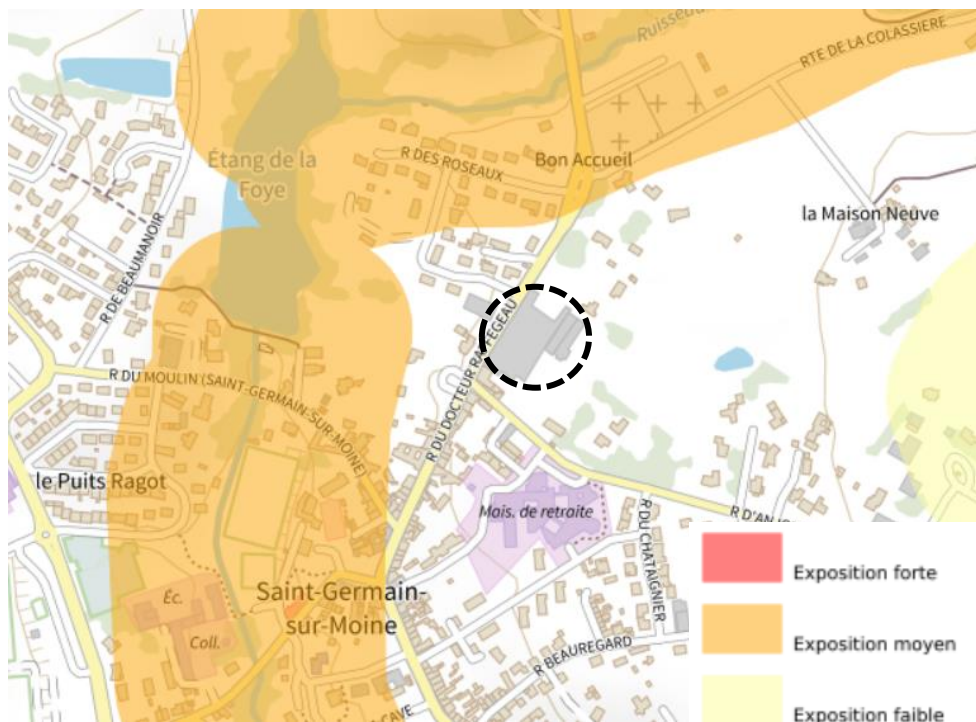
Selon l'inventaire BRGM, aucune cavité n'est recensée ni sur le secteur de La Choletaise, ni sur la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine, ni sur l'ensemble de la commune de Sèvremoine.

- Risque transport de matières dangereuses

La commune de Sèvremoine ne comprend pas de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques...) sur son territoire.

- Aléa retrait-gonflement des argiles

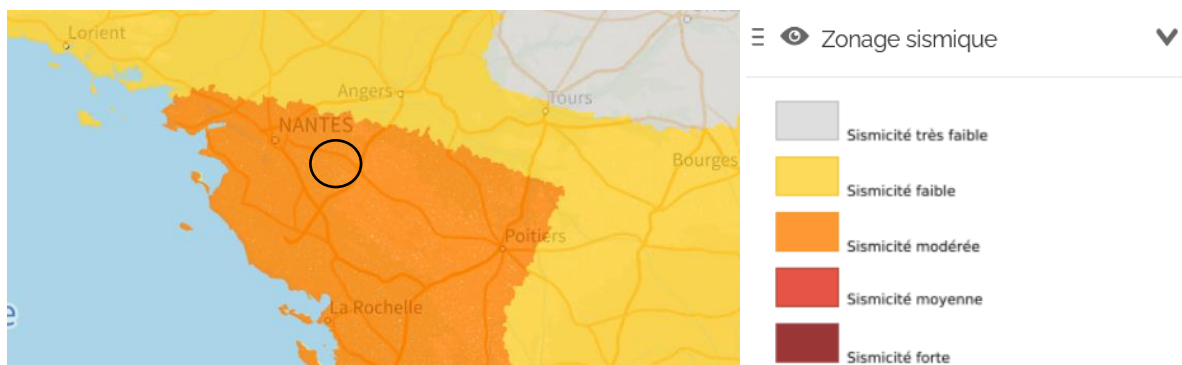
Sur le secteur de La Choletaise, l'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles est nul.



Carte 20. Exposition au risque de retrait et gonflement des argiles sur le secteur de La Choletaise (source : georisques.gouv.fr)

- Risque séisme

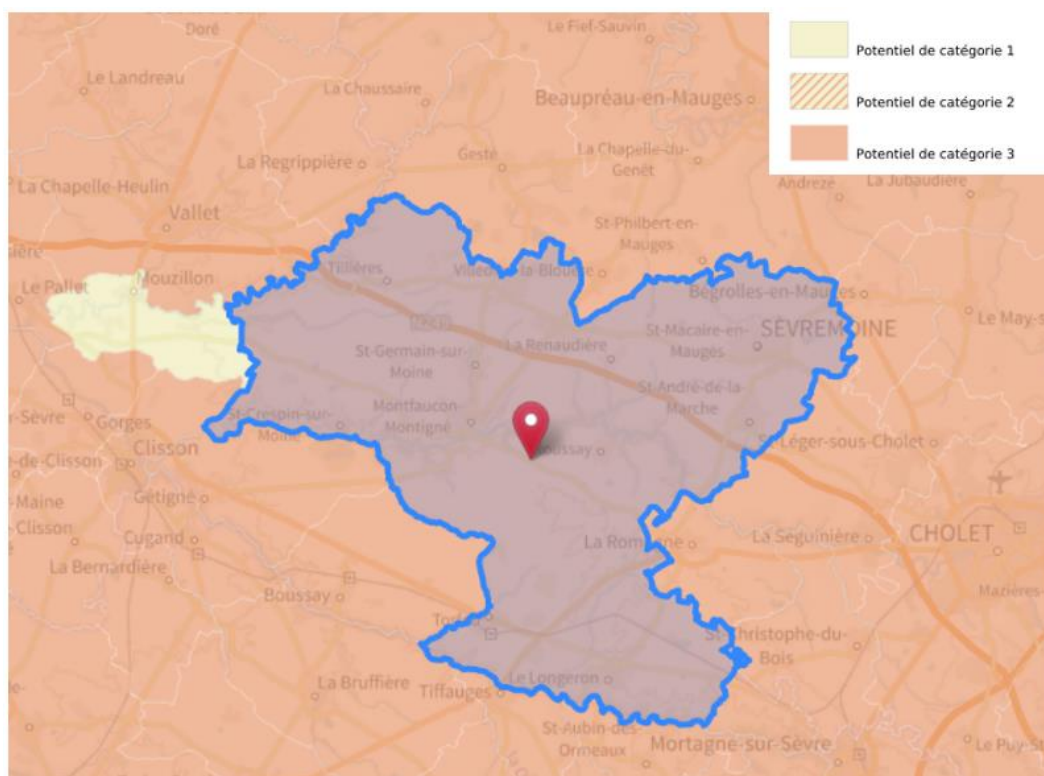
Le site de La Choletaise est localisé dans une zone à risque modéré (zone 3), comme une grande partie de l’Ouest de la France.



Carte 21. Exposition au risque de séisme sur le secteur de La Choletaise (source : georisques.gouv.fr)

- Potentiel radon

Au même titre que l’ensemble de la commune de Sèvremoine, le secteur de projet est en potentiel radon de catégorie 3.



Carte 22. Exposition au risque radon sur la commune de Sèvremoine (source : georisques.gouv.fr)

Dans le cadre du dépôt de son permis de construire, le porteur de projet aura pour obligation d'indiquer les mesures correctives ou préventives adoptées en vue de la réduction de toute exposition au radon à l'intérieur des futurs bâtiments. La procédure d'urbanisme, elle, n'a aucune prise sur cet impact potentiel.

Pour conclure, le site de l'ancienne usine de La Choletaise n'est soumis à **aucun risque majeur**. Seuls les risques séisme et radon sont à un seuil modéré à important.

Enjeux importants :

- **Faire en sorte que soit amélioré l'écoulement des eaux pour éviter les risques de ruissellement**
- **Prendre en compte les risques potentiels de séisme et de radon dans la construction du bâtiment**

■ Impacts et mesures

Le site de l'ancienne usine de La Choletaise est actuellement entièrement artificialisé et le projet de nouveau centre prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager qui auront pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux sur le site en réduisant la surface imperméabilisée et ainsi d'éviter les risques de ruissellement.

L'impact concernant le risque de ruissellement est donc positif.

Le site n'est pas concerné par d'autres risques majeurs. Les risques séisme et radon seront pris en compte et traités lors de la construction du bâtiment.

○ Dépollution et déconstruction du site

Suite à la réalisation d'un diagnostic initial de pollution des milieux, et à la mise en exergue de dioxines et furanes dans les sols du site de l'ancienne usine de la Choletaise, la commune de Sèvremoine a mandaté la société EGIS pour la réalisation d'un diagnostic complémentaire de pollution des sols superficiels, sur site, en comparaison au bruit de fond hors site concernant la problématique dioxines et furanes.

Les investigations sur le milieu sol ont consisté en la réalisation :

- De 3 prélèvements composites de sols « superficiels » entre 0 et 0,3 m sur site et hors site ;
- L'analyse de chaque échantillon pour les paramètres dioxines et furanes.

Les résultats d'analyses sur les échantillons analysés mettent en évidence :

- Détection de Dioxines et Furanes, du même ordre de grandeur, dans l'ensemble des échantillons analysés, sur site et hors site.
- Les teneurs détectées sur site et hors site sont légèrement supérieures au bruit de fond rural national et inférieures au bruit de fond urbain national.
- **Aucun impact en dioxines et furanes n'est en conséquence retenu sur le site étudié.**

Aucun impact en dioxines et furanes n'est retenu sur le site, ainsi, aucune action complémentaire n'est préconisée.

A la suite de la visite de site et de la phase d'investigation, EGIS préconise une mise en sécurité immédiate du site incluant :

- L'évacuation des produits chimiques encore en place ;
- La vidange, le dégazage et l'inertage des cuves encore en place.

En cas de projet de démolition/réhabilitation du site, EGIS préconise la réalisation de :

- Prélèvements en fond et bord de fouilles lors de l'excavation des différentes cuves ;
- La mise sur rétention des terres excavées pouvant présenter des indices de pollution (odeur, couleur, etc.) en vue d'effectuer des prélèvements afin de les évacuer dans les filières appropriées.

Par la suite, la commune de Sèvremoine a confié son mandat de travaux public à la société publique ALTER PUBLIC afin de procéder à la déconstruction et la dépollution de l'ancienne usine de La Choletaise.

ENTRE

La **Commune de Sèvremoine**, représentée par son Maire, Monsieur **Didier HUCHON**, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communal en date du, reçue le en Sous-Préfecture de Cholet.

et désigné dans ce qui suit par les mots "la Collectivité", "le Mandant" ou "le Maître de l'Ouvrage"

D'UNE PART,

ET

La **Société Publique Locale ALTER PUBLIC**,

Forme de la société : SPL au capital de 370 000 €, dont le siège social est au 48C boulevard du Maréchal Foch 49100 Angers, Immatriculée à l'INSEE : Numéro SIRET : 528 848 153 000 29

- Numéro d'identification au registre du commerce : RCS ANGERS 528 848 153

représentée par M. Michel BALLARINI, son Directeur général, confirmé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en date du 03 novembre 2021,

et désignée dans ce qui suit par les mots "la Société" ou "le Mandataire »

D'AUTRE PART,

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

La collectivité demande au mandataire, qui accepte, de faire réaliser, au nom et pour le compte de la collectivité, et sous son contrôle, la déconstruction et la dépollution de l'ancienne usine La Choletaise 46-48 rue du Docteur Raffégeau 49230 Sèvremoine – St Germain sur Moine.

Il lui donne à cet effet mandat de la représenter pour accomplir en son nom et pour son compte tous les actes juridiques nécessaires, dans la limite des attributions de la maîtrise d'ouvrage définies à l'article 5 ci-après.

Cette déconstruction/dépollution devra respecter l'enveloppe financière prévisionnelle ci-annexée, ce document ayant été approuvé par la collectivité mais pouvant éventuellement être précisé ou modifié comme il est dit ci-après à l'article 2.

Il est toutefois d'ores et déjà précisé que la collectivité pourra mettre un terme à la mission du mandataire et qu'il se réserve le droit de renoncer à la réalisation de l'ouvrage, notamment au stade de l'approbation des avant-projets et après la consultation des entreprises ainsi qu'il est dit aux articles 2 et 20 du présent contrat.

Photo 5. Extraits du contrat de mandat public pour la déconstruction et la dépollution de l'usine La Choletaise

La commune de Sèvremoine bénéficie d'une garantie que l'état des sols après dépollution et déconstruction soit compatible avec les activités futures envisagées, niveau le plus exigeant.

En vue de procéder à la déconstruction des emprises bâties, à la suppression des enrobés et de tout élément entravant le site, ainsi que la réhabilitation des sols pour l'usage sensible projeté, Alter Public, maître d'ouvrage délégué, a fait réaliser un diagnostic déchets PEMD en date du 16 janvier 2024 (annexe n° 6) et a sélectionné une maîtrise d'œuvre spécialisée dans le domaine des sites pollués et certifiée LNE pour les études et les maîtrises d'œuvre en réhabilitation. Le diagnostic déchet fait état de « peu de matériaux et de produits réemployables ».

A partir du printemps 2024, Alter public, sa maîtrise d'œuvre et les entreprises de travaux à sélectionner procéderont à la dépollution puis à la déconstruction des bâtiments. Les entreprises de travaux ne sont pas encore connues à ce jour mais la MOE s'oriente vers un terrassement des terres polluées pour l'élimination hors site (en installation de stockage de déchets inertes, non-dangereux, biocentre). Cette méthodologie reste à confirmer et à valider dans le cadre d'un plan de gestion et après investigations complémentaires. Les éléments à disposition à cette date ne permettent pas d'apporter une réponse ferme sur les méthodes de réhabilitation des sols et de déconstruction des bâtiments. Néanmoins, l'ensemble des acteurs de l'opération sont soumis à la réglementation en vigueur : protection des riverains et des travailleurs, gestion des déchets, niveau d'exigence requis pour l'accueil du futur centre, etc.

Enfin, le marché de maîtrise d'œuvre prévoit, après la réalisation des travaux susmentionnés, une analyse des risques résiduels (ARR). Le dossier de consultation élaboré pour la sélection de la MOE précise ainsi « Le titulaire aura la charge du calcul des risques sanitaires adaptés à l'usage d'accueil de populations sensibles (article D556-1 A du code de l'environnement), tenant compte de l'état résiduel du site. Il recueillera auprès des entreprises tous les résultats d'analyse de fouille, fond de fouille et tout autre paramètre nécessaire à ce calcul ». Cette ARR, prévue au sein du marché, permettra de connaître l'état des sols après réalisation des travaux de réhabilitation des sols afin de s'assurer que le niveau de dépollution soit bien compatible avec l'usage préconisé : l'accueil d'un public sensible.

La réalisation des attestations nécessaires (ATTES-SECUR, ATTES-MEMOIRE, ATTES-TRAVAUX et ATTES-ALUR), ainsi que le dossier de restriction d'usage ou de servitude permettra de clore le dossier en s'assurant du respect des obligations fixées et du maintien des éventuelles restrictions dans le temps, étant précisé que la MOE privilégiera les restrictions d'usage « positives » ou les précautions d'usage pour ne pas contraindre les usages du site.

Séquence ERC – R : réduit les risques pour les habitations riveraines en dépolluant et requalifiant la friche bâtie

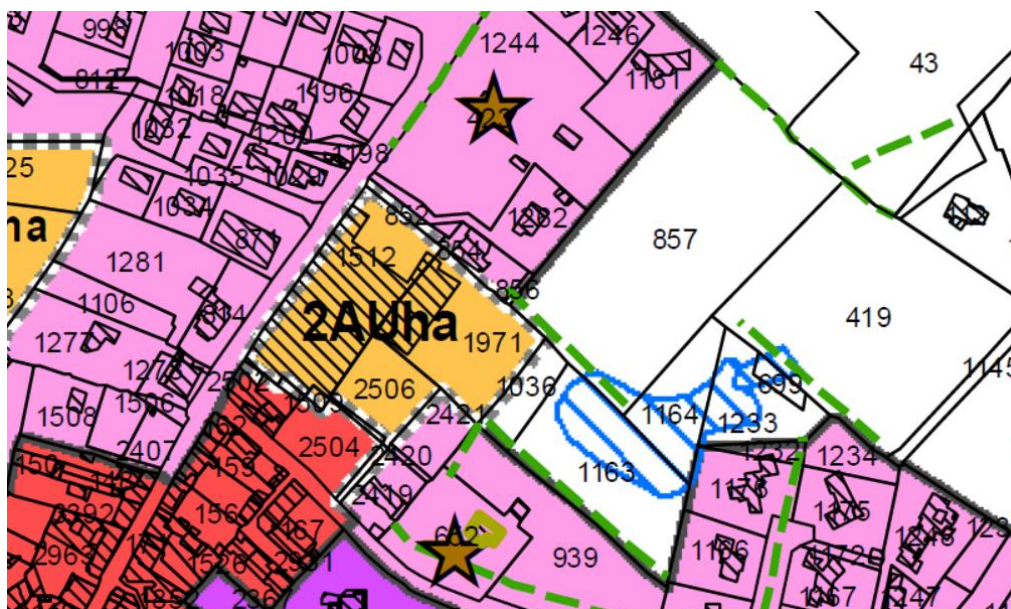
Pour plus d'informations sur le sujet de la pollution des sols, le diagnostic complémentaire de l'état des sols superficiels réalisé en juin 2023 par la société EGIS est annexé au dossier.

3.4 L'agriculture

■ Etat initial

Le site de l'ancienne usine de La Choletaise ne comprend pas en son sein de parcelle agricole et n'est pas zoné en zone agricole (A) du PLU. Il est actuellement inscrit en zone 2AUha et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit de l'inscrire en zone Uaa.

Le site jouxte à l'Est une zone agricole (représentée en blanc sur le plan de zonage ci-après).



Carte 23. Extrait du plan de zonage de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine

Les terres agricoles situées à proximité du site sont exploitées par le GAEC (Groupement agricole d'Exploitations en Commun) du Nouvel Horizon dont l'activité principale est l'élevage de vaches laitières. Le siège social du GAEC Nouvel Horizon, est situé lieu-dit les Roulettes sur la commune déléguée de St Germain sur Moine. Il est composé d'un cheptel de 280 vaches laitières, 220 génisses, 80 croisés génisses et bœuf et de 350 ha de Surface Agricole Utilisée.

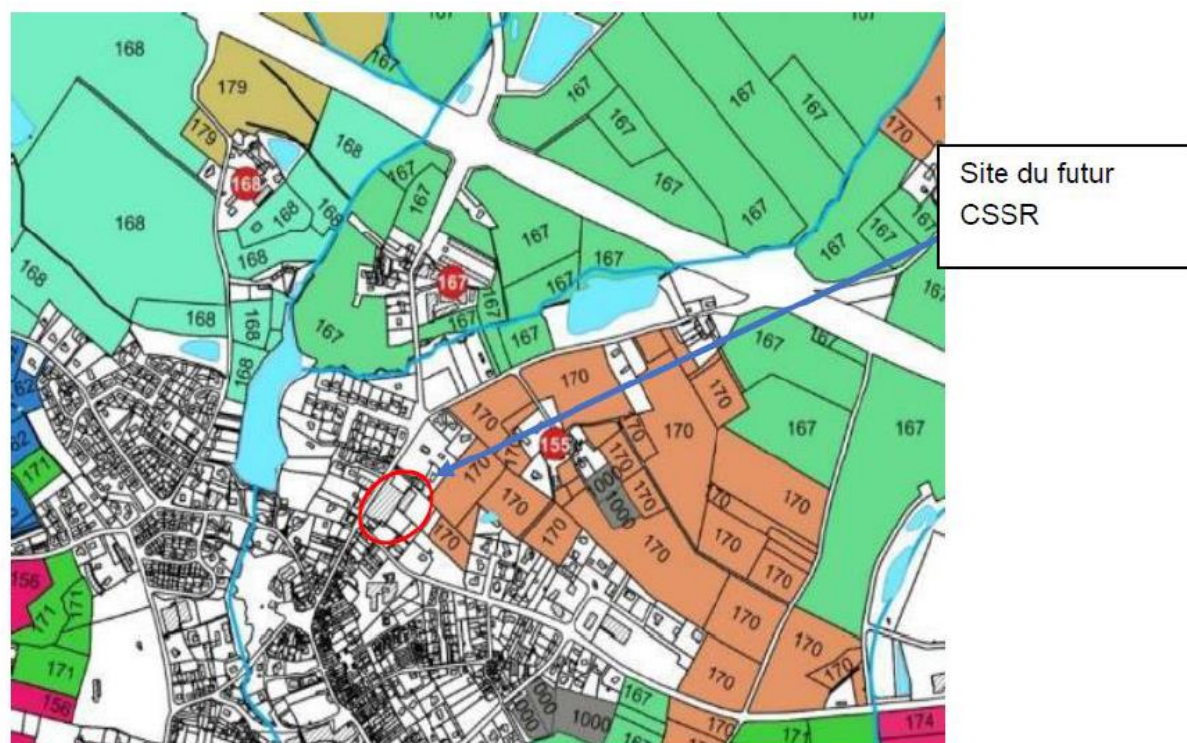


Figure 1. Extrait de la cartographie de l'observatoire du Foncier Agricole – février 2017

Concernant les terres situées à proximité du site, il s'agit principalement d'un ilot de prairies comme on peut le constater sur la vue aérienne ci-dessous (vue aérienne de 2020).



Figure 2. Vue aérienne du site et numéros de parcelles cadastrales



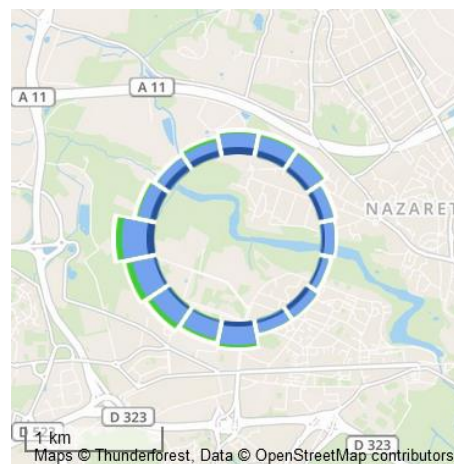
Photo 6. Vues de la prairie depuis le site de l'ancienne usine de La Choletaise

■ Impacts et mesures

Le projet de centre de SSR n'aura aucun impact sur la vocation agricole des terrains qu'il jouxte. En effet, la construction du bâtiment est projetée en façade de la rue du Dr. Raffegau sur une emprise similaire au bâtiment actuel. En fond de parcelle, espace jouxtant la zone agricole, est projeté un espace paysager de plus de 3500m². Cet espace jouera alors un rôle tampon entre les espaces agricoles et le futur bâtiment.

La nature du terrain (prairie) et le type d'exploitation (élevage de vaches laitières) n'aura aucun impact sur les activités projetées. En effet la prairie ne fait l'objet d'aucun traitement de pesticides ou d'engrais. De plus, si tel était le cas, les vents dominants sont d'Ouest, c'est-à-dire dans le sens contraire de la prairie vis-à-vis du site (source : statistiques annuelles des vents, station d'Angers/Beaucouzé, site : <https://fr.windfinder.com>).

Rose des vents, station d'Angers-Beaucouzé,
<https://fr.windfinder.com>



Statistiques annuelles des vents et de la météo pour Angers/Beaucouzé



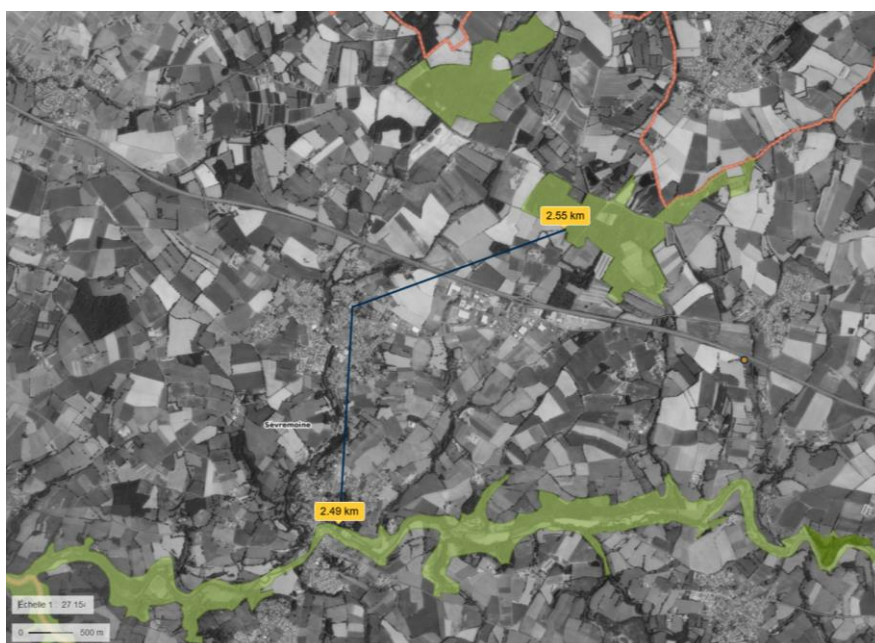
Les statistiques basées sur les observations entre 09/2010 et 02/2024.

L'impact du projet sur l'agriculture et l'impact de la parcelle agricole sur le projet sont donc nuls.

3.5 La biodiversité

■ État initial

Le site de l'ancienne usine de La Choletaise est actuellement entièrement artificialisé et il est distant de plus de 2 kilomètres des espaces naturels reconnus les plus proches.



Carte 24. Localisation du site au regard des ZNIEFF les plus proches

A noter également qu'en attendant la réalisation du projet, la commune et les associations locales stockent du matériel à l'intérieur du bâtiment désaffecté de l'usine. Le site est donc non vierge de toute activité humaine.

■ Impacts et mesures

Une investigation de terrain a été réalisée par le bureau d'études spécialisé ECR environnement afin de relever et qualifier les enjeux environnementaux et les sensibilités environnementales du site de projet. Les prospections ont eu lieu en avril 2024.

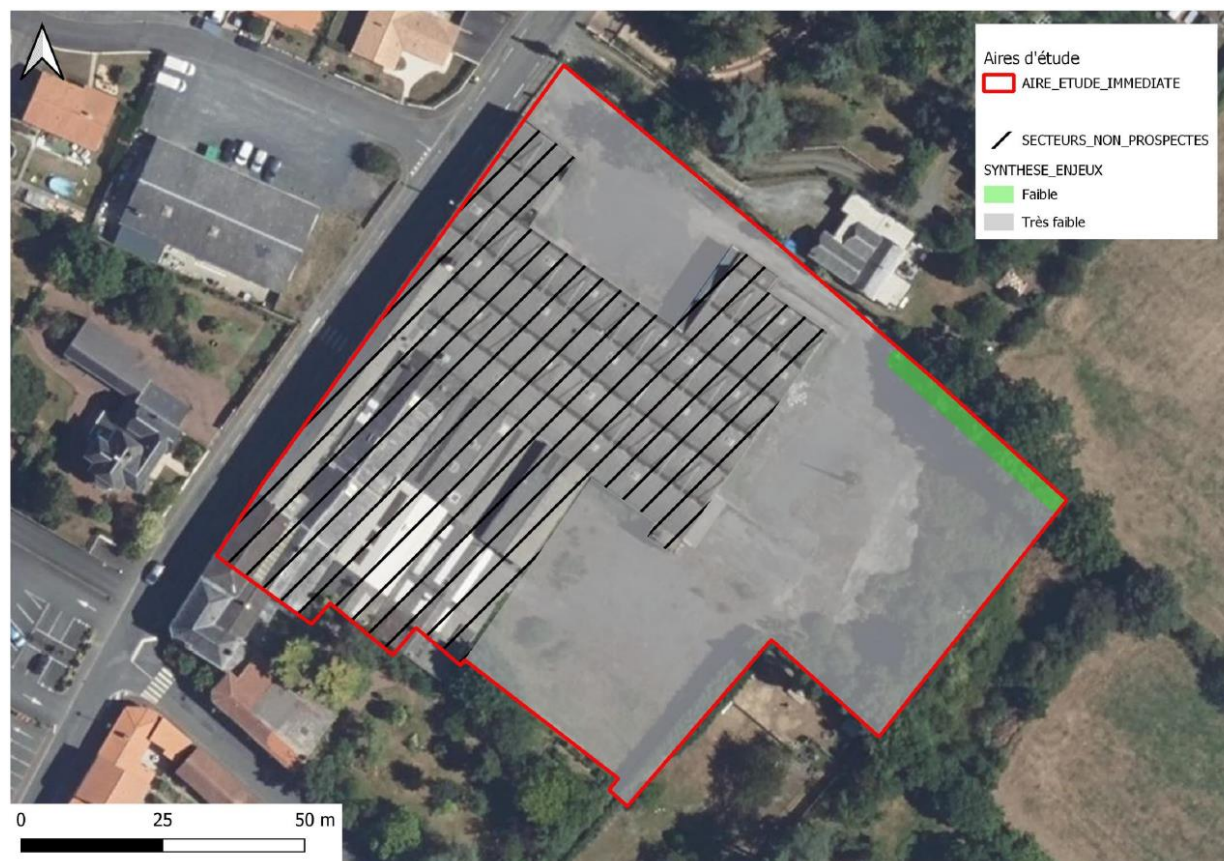
L'étude a distingué deux secteurs à enjeux : la haie présente au Nord-Est du site et les zones rudérales correspondant aux parties non bâties du périmètre de l'ancienne usine.

L'étude conclut que la diversité végétale de la haie au Nord-Est est très faible mais les espèces présentes sont indigènes. L'intérêt biologique est avant tout axé sur les potentialités d'accueil pour la nidification de l'avifaune, et sa fonction de corridor boisé est à noter.

Les zones rudérales ne présentent quant à elles que peu d'intérêt écologique, tant sur le plan floristique que faunistique. Seules des espèces de flore très communes y sont présentes et quelques espèces d'oiseaux non patrimoniaux viennent s'y alimenter. On notera également qu'une espèce floristique est considérée comme invasive : la Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*).

Les différentes sensibilités des secteurs du site d'étude sont localisées dans la carte suivante.

La haie au Nord-Est du site présente un enjeu « Faible ». Les zones rudérales et la haie au Sud représentent un enjeu « Très faible ».



Carte 25. Synthèse des enjeux environnementaux sur la zone de projet

Le site actuel ne présente pas d'intérêt fort pour la biodiversité. La dépollution du site de l'ancienne usine de La Choletaise et la création d'un espace paysager de plus de 3500 m² seront propices au développement de la faune et de la flore et auront à cet effet un impact positif sur la biodiversité.

3.6 L'eau

■ Etat initial

- Eau potable et d'assainissement collectif

D'un point de vue des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, le secteur de La Choletaise est raccordable.

Néanmoins, lors des travaux d'élaboration du PLU approuvé en 2019, les capacités de la station d'épuration de Montfaucon-Montigné n'étant pas suffisantes il avait été décidé d'inclure le secteur de La Choletaise en zone 2AU fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation a donc été conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration de Montfaucon-Montigné. Cette station d'épuration traite les eaux usées des habitants, des entreprises et des services publics des bourgs de Montfaucon-Montigné et de Saint-Germain-sur-Moine. Jusqu'ici dimensionnée pour 3 783 Équivalents habitants (EH), des travaux ont été engagés en février 2022 par la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté (autorité organisatrice du service de l'eau potable et des eaux usées), pour atteindre la capacité de 8 000 EH et ainsi répondre à l'accroissement de la population et des activités économiques. La mise en service de ce nouvel équipement est effective depuis février 2023. La technologie de traitement des eaux usées est de type "boues activées", une épuration biologique composée principalement de micro-organismes. Une fois épurée, l'eau est restituée dans le milieu naturel. Les boues issues de la station sont déshydratées, stockées puis valorisées en compostage ou épandage agricole. L'ancienne station d'épuration sera, quant à elle, entièrement déconstruite.

L'ouverture à l'urbanisation se justifie donc avec une nouvelle station d'épuration répondant désormais aux besoins en eau potable et assainissement collectif du secteur de La Choletaise.



Vue d'ensemble du terrassement de la station d'épuration où seront traitées les eaux usées.

Photo 7. Extrait du Courrier de l'ouest du 31 mars 2022

Enjeu important : Veiller au raccordement du nouveau bâtiment au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable

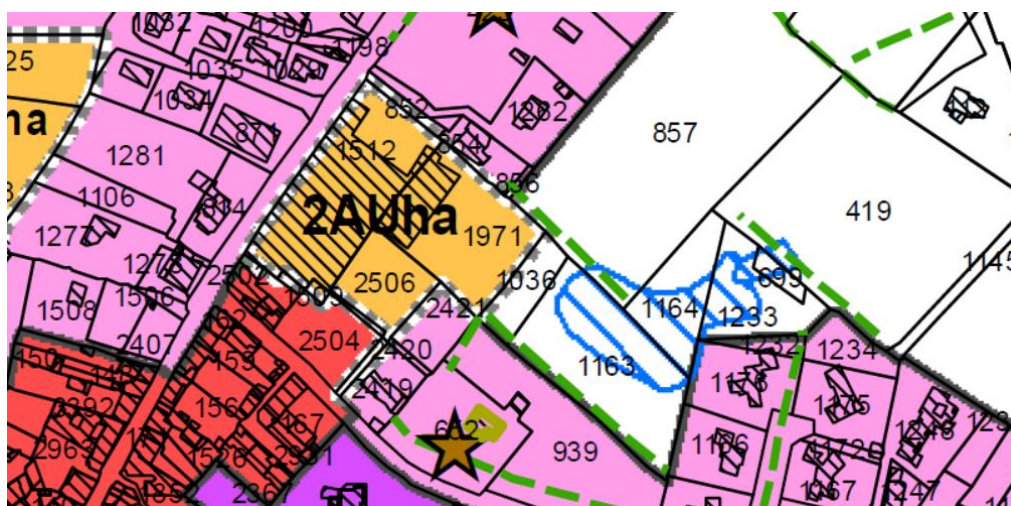
- *Gestion des eaux pluviales*

D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, le site de l'ancienne usine de La Choletaise est actuellement entièrement artificialisé mais ne revêt pas de problématiques particulières quant à l'évacuation des eaux de pluie. Le projet de nouveau centre devra faire en sorte d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et permettra notamment la désartificialisation d'une partie du secteur.

Enjeu important : Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales

- *Zones humides*

Le site de La Choletaise est aujourd'hui imperméabilisé et n'accueille pas de zone humide. Une zone humide est repérée dans le PLU actuel de Sèvremoine, mais celle-ci est en zone A en dehors du secteur :



Carte 26. Extrait du plan de zonage de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine

■ Impacts et mesures

- *Eau potable et d'assainissement collectif*

La mise en service en février 2023 de la nouvelle station d'épuration de Montfaucon-Montigné permet de répondre au besoin du secteur sur la question de l'assainissement collectif.

L'impact sur l'assainissement collectif est donc neutre.

- *Gestion des eaux pluviales*

D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, le projet de nouveau centre prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager d'environ 3500 m². Cela permet donc au site, actuellement entièrement artificialisé, de devenir plus perméable ce qui aura pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Sèvremoine ainsi que le règlement eau et assainissement de Mauges Communauté contiennent des dispositions relatives à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales qui permettent d'intégrer ce dispositif dans les projets de construction. Ces éléments seront ainsi pris en compte en phase opérationnelle.

L'impact sur la gestion des eaux pluviales est donc positif.

- Zones humides

Une investigation de terrain a été réalisée par le bureau d'études spécialisé ECR environnement afin de relever et qualifier les enjeux environnementaux et les sensibilités environnementales du site de projet, notamment en matière de zones humides. Les prospections ont eu lieu en avril 2024.

L'étude menée par ECR environnement a précisé dans son paragraphe 3.2.10 que :

Aucune ZHIM ne se situe dans un périmètre de 2 km autour de la zone d'étude.

La Zone Humide d'Importance Majeure la plus proche se trouve à environ 18 km au Nord-Ouest (« La Loire (entre Maine et Nantes), Marais de Goulaine »).

Concernant la zone humide située à proximité du site et cartographiée au PLU, au vu de la topographie du terrain, le terrain objet du projet est situé en contrebas de la zone humide présente sur le terrain voisin. Ainsi, le futur projet n'aura aucun impact sur cette zone humide.

L'impact sur les zones humides est donc nul.

3.7 Le sol

■ État initial

Le site actuel de l'ancienne usine de La Choletaise est une friche industrielle et correspond à des sols artificialisés.



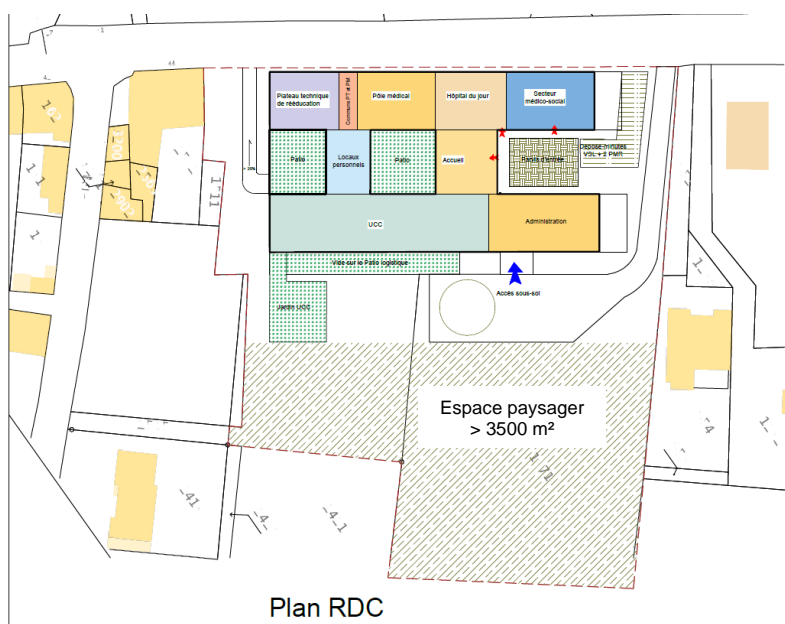
Enjeu important : Eviter une nouvelle artificialisation des sols

■ Impacts et mesures

Pour le projet de déplacement du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation actuellement situé sur la commune déléguée de Montfaucon-Montigné, la commune de Sèvremoine a choisi de reconquérir une friche industrielle, un secteur déjà artificialisé (scénario 3 retenu) en lieu et place d'un site naturel, une prairie en zone N (scénario 2 non retenu). La séquence éviter-réduire a ainsi été mise en œuvre. En effet, le réemploi de ce site situé au cœur du bourg de Saint-Germain-sur-Moine permet une gestion de la raréfaction du foncier et de l'étalement urbain à l'échelle du territoire.

Séquence ERC – E : évite une nouvelle artificialisation des sols et une atteinte à l'environnement par la requalification d'une friche industrielle

Par ailleurs, le projet prévoit une zone paysagère de 3500 m² permettant de valoriser un espace propice au développement de la faune et de la flore et d'avoir un impact d'autant plus positif dans la balance totale de l'opération (cf. plan RDC du projet). Ceci va permettre de dépolluer et désimpermeabiliser une partie des sols du site actuel, ce qui crée un espace de respiration ou encore améliore l'absorption des eaux et donc la qualité globale du sol.



Séquence ERC – R : réduit la surface artificialisée par l'aménagement d'un espace paysager d'environ 3500 m² contre une surface entièrement imperméabilisée et artificialisée aujourd'hui favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales, limitant les îlots de chaleur, favorisant la biodiversité...

L'impact sur le sol est donc positif.

3.8 L'air et le climat

■ État initial

○ Mobilité

Concernant la mobilité, le site de La Choletaise est proche du site actuel de Montfaucon-Montigné (2,5 km, soit 5 minutes en voiture) et offre un accès direct au centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine.

Carte 1. Distance et temps de parcours entre le centre de SSR de Montfaucon-Montigné et le site de l'ancienne usine de La Choletaise à Saint-Germain-sur-Moine

En ce qui concerne les transports en commun, la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine n'est quasiment pas desservie par les transports en commun. La ligne de bus 422 « ANGERS-CHALONNES-BEAUPREAU-MONTIGNE SUR MOINE », dessert le bourg de Saint-Germain-sur-Moine du lundi au samedi (arrêt « Salle des sports ») mais seulement sur réservation par téléphone et à raison d'un seul passage le matin et un seul le soir. Le site de La Choletaise est situé à 10 min à pied de l'arrêt de bus de la ligne 422.

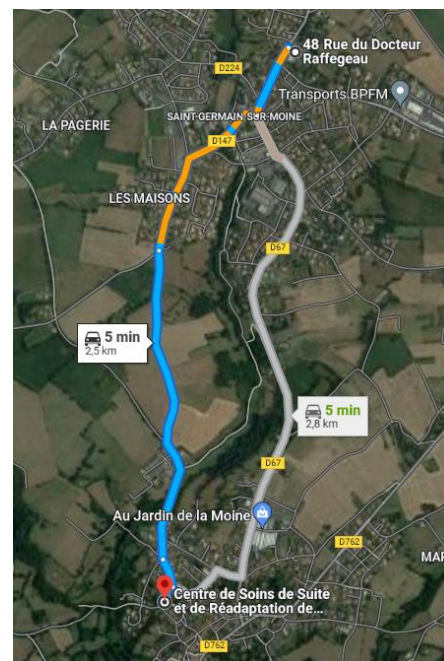
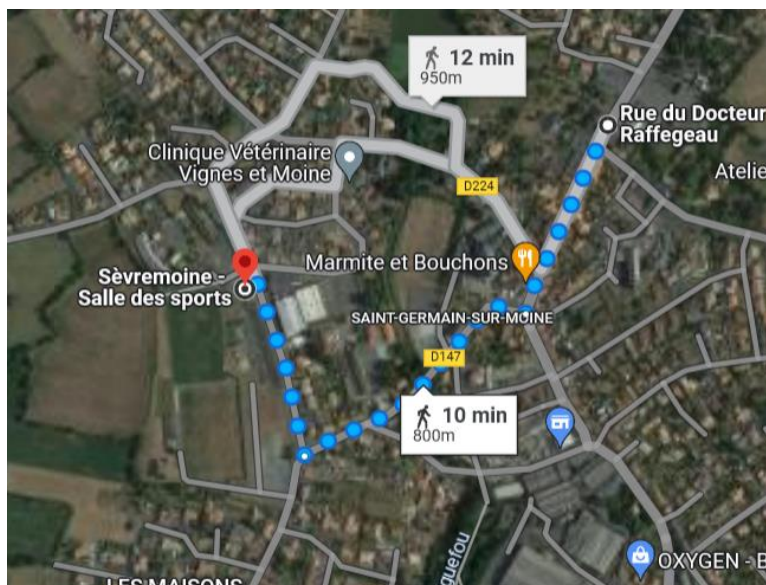
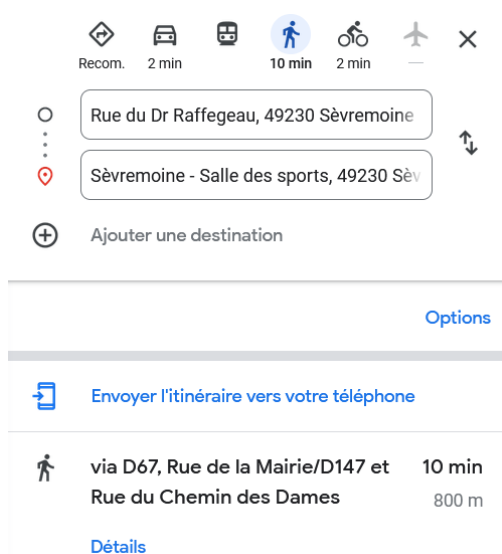


Figure 3. Trajet entre l'arrêt de bus et le futur site de la maison de retraite (source : google)



Enjeu important : Renforcer les alternatives à la voiture individuelle

○ Energie

Concernant l'énergie, le site de la Choletaise est raccordable aux réseaux d'électricité et de gaz.

Enjeu important : Limiter les besoins en énergie

■ Impacts et mesures

○ Mobilité

Concernant les mobilités, la proximité du site de La Choletaise avec le centre de SSR actuel (2,5 km, soit 5 minutes en voiture) permet d'écourter les déplacements entre les deux sites pendant la phase de déménagement et de travaux et d'amoindrir l'impact du changement de site pour les résidents. Maintenir l'activité sur le même pôle urbain (Saint-Germain-sur-Moine, Montfaucon et Montigné-sur-Moine constituent un unique pôle urbain secondaire dans le PADD du PLU) permet également de limiter l'impact du changement de trajet domicile-travail pour les salariés.

À ce jour, une ligne de bus du réseau Aléop dessert la commune de St Germain sur Moine. Il faut d'ailleurs noter que le déplacement du CSSR actuellement implanté sur la commune de Montfaucon-Montigné vers la commune de Saint-Germain-sur-Moine n'engendre pas une aggravation de la situation en matière de desserte par les transports publics (même ligne de desserte).

Par ailleurs, Mauges Communauté développe un autre moyen de transport sur le territoire des Mauges, il s'agit du transport à la demande (TAD). Il permet d'effectuer des déplacements de proximité et complète ainsi l'offre de transport collectif.

Enfin, il faut noter l'existence du transport solidaire qui permet d'apporter des solutions de mobilité aux personnes fragilisées, isolées ou sans solution de transport. Basé sur l'entraide, de nombreux bénévoles permettent d'assurer ce service sur l'ensemble du territoire de Sèvremoine. Cette initiative permet d'offrir une solution de transport partagé et solidaire sur un territoire rural ne pouvant offrir un transport public collectif intense et régulier en desserte du fait des faibles densités de population. Le règlement du transport solidaire précise la nature des déplacements pouvant être effectué et liste visite à la famille, à des amis, des personnes hospitalisées vers les Maisons de Retraite, de convalescence.

Cela permet ainsi d'apporter une réponse aux demandes ponctuelles de déplacements occasionnels.

La proximité avec le cœur de bourg favorise les mobilités douces (piétons et deux roues). Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de ce secteur, une réflexion sera engagée afin de favoriser les mobilités douces, et ce conformément à la politique engagée. En effet, la commune de Sèvremoine a adopté son schéma des mobilités lors du Conseil Municipal de septembre 2023 destiné à développer les mobilités douces au sein de son territoire. L'objectif général poursuivi est de rééquilibrer l'usage de l'espace public au profit des modes actifs ceci impliquant moins d'espace pour les modes motorisés.

La voie actuelle présente une grande largeur. Ainsi, les espaces pourront être recalibrés pour éventuellement réduire la partie routière afin de sécuriser les autres modes de déplacement.

Cette réflexion sera menée en concertation avec le Département, l'APF France handicap, les riverains et plus globalement les habitants de Sèvremoine.

Les impacts concernant la mobilité sont globalement neutres.

○ Energie

La construction du nouvel établissement devra respecter les normes appliquées aux établissements recevant du public (ERP). Ces derniers doivent se conformer aux diverses exigences réglementaires, comme le respect des normes de sécurité, d'hygiène et d'accessibilité.

La construction sera également soumise à la Réglementation Environnementale en vigueur lors du dépôt du permis de construire. Cette réglementation vise des objectifs de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie, une diminution de l'impact carbone et une garantie de confort en cas de forte chaleur.

Au-delà de la réglementation applicable, la commune de Sèvremoine ne peut qu'inciter et sensibiliser APF France Handicap à déterminer des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effets de serre et de développement des énergies renouvelables dans la conception de la construction de leur nouvel établissement.

Les impacts concernant l'énergie sont donc positifs.

3.9 Le patrimoine et le paysage

■ Etat initial du site et son environnement immédiat

La commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine n'accueille pas de monument historique.

Le site de La Choletaise ne compte pas d'élément patrimonial remarquable. Il n'est pas situé dans un secteur protégé : ni périmètre délimité des abords (PDA), ni aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

■ Impacts et mesures

Le nouveau projet n'étant pas encore défini, il n'est pas possible de réaliser un photomontage modélisant l'insertion du nouveau bâtiment dans le paysage existant.

Néanmoins il est à noter que le site n'est pas en point haut et ne représente pas un promontoire vis-à-vis des espaces environnants. En effet le plateau agricole domine le site qui représente un point bas vis-à-vis de celui-ci. De ce point de vue l'impact visuel sur les paysages environnants peut donc être qualifié de faible.

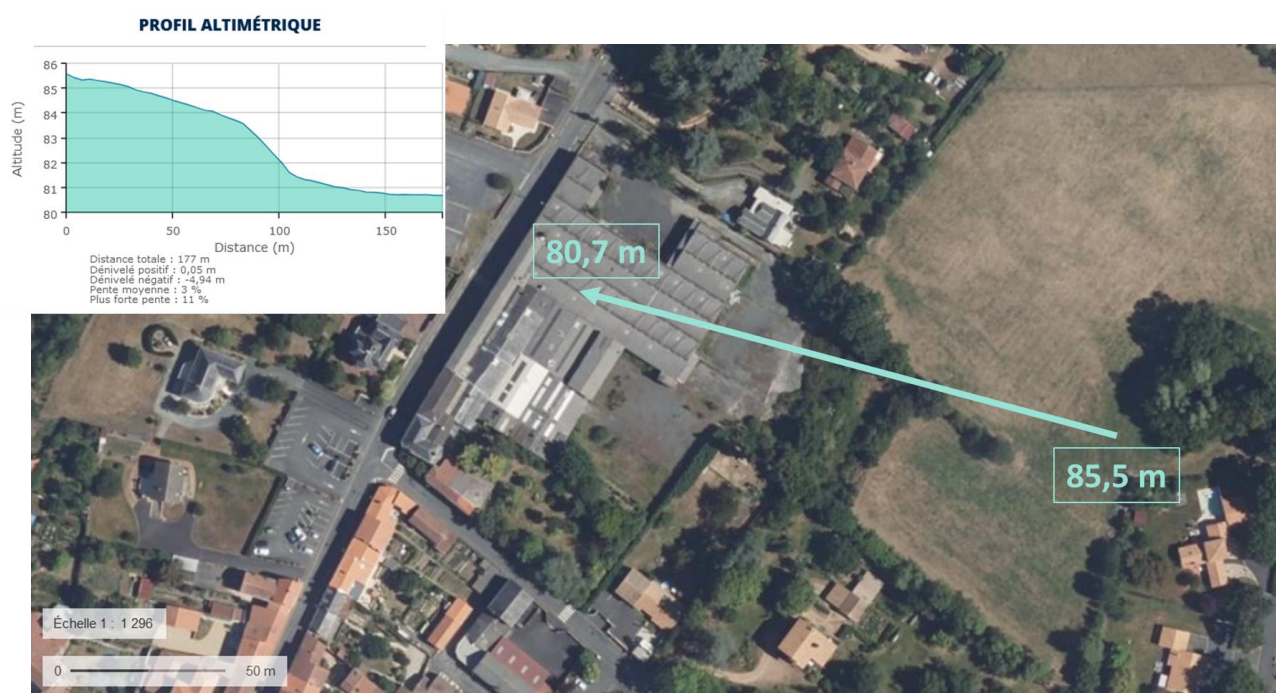


Figure 4. Profil altimétrique du site de La Choletaise

De plus, la résorption d'une friche industrielle en cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine permet d'améliorer ostensiblement la qualité paysagère non seulement du site mais également du bourg dans sa globalité.

L'implantation du futur bâtiment est prévue sur une emprise similaire au bâtiment actuel, en limite de la rue du Dr. Raffegau. Concernant l'aspect des constructions, le secteur ouvert à l'urbanisation reprendra les règles du secteur Uaa, situé à proximité directe et en continuité du secteur. Ce classement en Uaa permet d'assurer une continuité du bâti en façade de la rue du Dr. Raffegau et d'inscrire le projet en harmonie avec le tissu urbain existant.

De plus, la configuration sur site du bâtiment permet de dégager un espace paysager de plus de 3500 m², ce qui va améliorer la qualité paysagère du site.

L'ensemble de ces éléments permet d'assurer l'intégration patrimoniale et paysagère du bâtiment.

Séquence ERC – R : réduit les incidences sur les paysages urbains d'une friche industrielle en la requalifiant

Globalement, l'impact du projet sur le patrimoine et les paysages est positif.

CHAPITRE 4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPERIEURE

4.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Selon l'article L.131-4, L131-5 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Sèvremoine doit être compatible avec :

Article du Code de l'urbanisme	Documents	En vigueur sur le territoire
L.131-4	Schéma de Cohérence Territoriale	Oui (SCoT de Mauges Communauté approuvé le 8 juillet 2013)
	Schémas de mise en valeur de la mer	Non
	Plans de déplacements urbains	Non
	Programmes locaux de l'habitat	Oui (PLH de Mauges Communauté approuvé le 20 novembre 2019)
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non
L131-5	Plan climat-air-énergie territorial	Oui (PCAET de Mauges Communauté arrêté le 18 décembre 2019)
L131-6	Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II	Non
	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Oui (SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022)
	Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	Non
	Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non
	Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non
	Les chartes des parcs naturels régionaux	Non
	Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux	Non
L131-6	Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	Oui (SDAGE Loire Bretagne adopté le 4 avril 2022)

Article du Code de l'urbanisme	Documents	En vigueur sur le territoire
	Schémas d'aménagement et de gestion des eaux	Oui (SAGE de la Sèvre Nantaise adopté le 7 avril 2015)
	Plans de gestion des risques d'inondation	Oui (PGRI Loire Bretagne approuvé le 15 mars 2022)
	Schémas régionaux des carrières	Oui (approuvé le 6 janvier 2021)
	Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	Non
	Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane	Non
	Schéma régional de cohérence écologique	Oui (SRCE adopté le 30 octobre 2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	Non
	Le plan de mobilité d'Ile-de-France	Non
	Les directives de protection et de mise en valeur	Non
	La Directive Territoriale d'Aménagement	Non

Le SRADDET est plus récent que le SRCE. Tous les deux étant d'échelle régionale, les objectifs et orientations du SRCE sont compris dans le récent SRADDET des Pays de la Loire.

4.2 SCoT de Mauges Communauté

Le SCOT de Mauges Communauté est organisé autour de 3 parties :

PARTIE I – L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

<p><u>A. Structuration et maillage du territoire</u></p> <p>L'organisation des polarités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maillage hiérarchisé de pôles - Les vocations des différents pôles 	<p>La déclaration de projet maintient le centre de SSR au sein du même pôle urbain secondaire constitué des trois bourgs de Saint-Germain-sur-Moine, Montfaucon et Montigné-sur-Moine.</p>
<p><u>B. Infrastructures, mobilités et équipements</u></p> <p>L'amélioration des infrastructures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets routiers structurant pour le pays - Les projets routiers en lien avec des enjeux ponctuels - Les projets ferrés structurants <p>L'organisation de la desserte en transport collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les points de rabattement permettant l'accès au transport collectif - Le développement de l'offre en transport collectif pour organiser le rabattement - Le développement de liaisons douces - Le développement de la desserte en technologies de l'information et de la communication <p>Les équipements</p>	<p>La proximité du site de La Choletaise avec le centre de SSR actuel permet d'écourter les déplacements entre les deux sites pendant la phase de déménagement et de travaux et d'amoindrir l'impact du changement de site pour les résidents. Maintenir l'activité sur le même pôle urbain permet également un accès facilité pour les salariés.</p>

PARTIE II – LES OBJECTIFS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELS

<p><u>A. Objectifs économiques hors commerce</u></p> <p>L'organisation du maillage économique</p> <p>Accroître la densité des parcs d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> - La programmation des parcs d'activité - L'optimisation de l'aménagement des parcs <p>Une montée en gamme des aménagements pour une plus grande qualité des parcs d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les outils de la qualité des parcs d'activités - Les enjeux de requalification - La définition du périmètre d'un parc à créer 	<p>La résorption d'une friche industrielle située en cœur de bourg permet de redynamiser l'économie du bourg.</p> <p>Le déplacement du centre de SSR permet de pérenniser l'activité du centre et à terme de sauvegarder des emplois.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Le traitement des lisières et les règles de recul - La gestion des flux - La gestion du stationnement - Optimiser la qualité paysagère et environnementale du parc <p>La politique touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès au paysage : le développement des parcours de randonnées 	
<p><u>B. Objectifs résidentiels</u></p> <p>Les objectifs de population et les logements nécessaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs de construction de logements - La diversification des logements - Les objectifs de réalisation de logements aidés - Les objectifs d'amélioration de l'habitat <p>Les besoins en surface dans le cadre d'une maîtrise de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'optimisation de l'espace urbain : une priorité absolue - Les objectifs de densification - Les outils de densification : l'approche morphologique <p>La qualité urbaine et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration des modes d'urbanisation <p>La performance énergétique de l'aménagement et de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'optimisation énergétique de l'aménagement - La réduction des consommations et le développement des énergies renouvelables dans l'habitat 	<p>La résorption d'une friche industrielle en cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine permet d'améliorer ostensiblement la qualité paysagère non seulement du site mais également du bourg dans sa globalité. De plus, la configuration prévue du futur site du bâtiment permet de dégager un espace paysager de plus de 3500 m², ce qui va améliorer la qualité paysagère du site.</p> <p>Le choix d'une nouvelle construction permet la mise en conformité du centre de SSR aux nouvelles normes mais également de réduire la consommation d'énergie dans l'usage quotidien du centre.</p>
<p><u>C. Les objectifs pour le commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien et le renforcement des polarités commerciales de centres bourgs et de villages 	<p>Le site de La Choletaise est situé en cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine et à ce titre il permettra un accès direct aux commerces du bourg. La réhabilitation de ce site permettra une redynamisation des commerces alentours.</p>
<p><u>D. Document d'aménagement commercial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'aménagement commercial 	<p>La déclaration de projet n'a pas d'impact sur cet enjeu.</p>
<p><u>E. Agriculture</u></p> <p>Une consommation maîtrisée des espaces agricoles</p>	<p>Le projet de centre de SSR n'aura aucun impact sur la vocation agricole des terrains qu'il jouxte. De plus, la déclaration de projet</p>

<ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte des enjeux agricoles dans la détermination des espaces ouverts à l'urbanisation <p>La gestion des espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cohabitation entre les espaces agricoles et urbanisation - La gestion différenciée des espaces agricoles <p>Une gestion énergétique qui doit valoriser l'agriculture</p>	<p>permettra au site d'être plus perméable, ce qui évitera le risque de ruissellement et les impacts potentiels sur les parcelles agricoles contiguës.</p>
---	--

PARTIE III – L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

<p><u>A. Trame verte et bleue</u></p> <p>Organisation de l'armature environnementale du territoire</p> <p>Organisation de la trame verte et bleue définie dans le SCoT</p> <p>La trame verte et bleue</p> <p>Les éléments particuliers de la trame bleue</p> <p>Les autres éléments naturels</p>	<p>La dépollution du site de l'ancienne usine de La Choletaise et la création d'un espace paysager de plus de 3500 m² seront propices au développement de la faune et de la flore et auront à cet effet un impact positif sur la biodiversité.</p>
<p><u>B. Mise en valeur du paysage</u></p> <p>Les coupures paysagères</p> <p>Les cônes de vue</p>	<p>La résorption d'une friche industrielle en cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine permet d'améliorer ostensiblement la qualité paysagère non seulement du site mais également du bourg dans sa globalité. La configuration du bâtiment permet de dégager un espace paysager de plus de 3500 m², ce qui va améliorer la qualité paysagère du site.</p>
<p><u>C. La gestion des ressources</u></p> <p>Valorisation des ressources naturelles</p> <p>La maîtrise des nuisances et des pollutions</p> <p>Les risques naturels</p> <p>Les risques technologiques</p>	<p>Le site de l'ancienne usine de La Choletaise est actuellement entièrement artificialisé et le projet de nouveau centre prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager qui auront pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux sur le site et ainsi d'éviter les risques de ruissellement. Le site n'est pas concerné par d'autres risques majeurs.</p>

<u>D. Maîtrise de l'énergie et mise en œuvre du plan climat</u> Mettre en œuvre une gestion économe et rationnelle de l'énergie au travers de 3 principes opérationnels Intégrer les axes du plan climat dans le SCoT	Concernant l'énergie, le choix d'une nouvelle construction permet la mise en conformité du centre de SSR aux nouvelles normes et de réduire la consommation d'énergie dans l'usage quotidien du centre.
---	---

4.3 Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté

Le PLH de Mauges Communauté comprend des orientations stratégiques et prévoit des objectifs quantitatifs.

Parmi ces objectifs, il est prévu la production de 3 960 logements entre 2019 et 2025 dont 960 sur la commune de Sèvremoine. La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévoit la suppression de l'OAP La Choletaise. Celle-ci prévoit la production de 25 logements sur une surface de 1 hectare, soit une densité minimale de 25 logements. Néanmoins cette suppression reste compatible avec les objectifs du PLH dans la mesure où celui-ci affiche un objectif de production de 3 960 logements sur la période 2019-2025. Or, les 25 logements prévus sur le secteur de La Choletaise représentent moins de 1% de cette production de logement.

4.4 Plan climat-air-énergie territorial de Mauges Communauté

Le plan d'actions du PCAET de Mauges Communauté s'articule autour de 7 axes faisant chacun l'objet de plusieurs actions. Ci-dessous sont présentés les 7 axes ainsi que les actions ayant le plus d'impact sur le territoire :

- *Axe 1 : Adapter le territoire aux changements climatiques*
- *Axe 2 : Promouvoir un urbanisme et des logements de qualité répondant aux enjeux de la transition énergétique*

Le choix d'une nouvelle construction permet la mise en conformité du centre de SSR aux nouvelles normes mais également de réduire la consommation d'énergie dans l'usage quotidien du centre.

- *Axe 3 : Agir en faveur d'une mobilité bas carbone et limiter les besoins de déplacement*

En permettant le déplacement du centre de SSR en cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine, la déclaration de projet favorise les mobilités douces. De plus, la proximité avec le site actuel permet d'écourter les déplacements entre les deux sites pendant la phase de déménagement et de travaux.

- *Axe 4 : Faire de la transition énergétique un moteur du développement économique*

Concernant l'énergie, le choix d'une nouvelle construction permet la mise en conformité du centre de SSR aux nouvelles normes mais également de réduire la consommation d'énergie dans l'usage quotidien du centre.

- *Axe 5 : Promouvoir une agriculture bas carbone et une alimentation locale de qualité*
- *Axe 6 : Accompagner la montée en puissance des énergies renouvelables et développer le mix énergétique*
- *Axe 7 : Mobiliser les ressources pour communiquer et financer la transition énergétique*

4.5 SRADDET des Pays de la Loire

Le SRADDET des Pays de la Loire comprend 2 principaux objectifs déclinés en chapitres et sous-chapitres.

I – CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRES DES PAYS DE LA LOIRE

A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles

La résorption d'une friche industrielle située en cœur de bourg permet de redynamiser l'économie du bourg. Le déplacement du centre de SSR permet de pérenniser l'activité du centre et à terme de sauvegarder des emplois.

B. Construire une mobilité durable pour tous les ligériens

C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

II – RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES

A. Faire de l'eau une grande cause régionale

B. Préserver une région riche de ses identités territoriales

C. Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique

Le site de l'ancienne usine de La Choletaise est actuellement entièrement artificialisé et le projet de nouveau centre prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager qui auront pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux sur le site et ainsi d'éviter les risques de ruissellement.

Concernant l'énergie, le choix d'une nouvelle construction permet la mise en conformité du centre de SSR aux nouvelles normes et de réduire la consommation d'énergie dans l'usage quotidien du centre.

D. Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

4.6 SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE Loire Bretagne adopté le 4 avril 2022 et portant sur les années 2022 à 2027 incluses.

Le SDAGE Loire-Bretagne définit la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état. Le volet stratégique fixe notamment comme objectif de concentrer les efforts, dans un premier temps, en vue d'améliorer de 10 points le nombre de masses d'eau en bon état et de réduire significativement le nombre de masses d'eau en état mauvais et médiocre. Alors que le SDAGE 2016-2021 prévoyait un résultat de 61 % des eaux en bon état, selon l'état des lieux 2019 elles n'étaient que 24 % en bon état et 10 % s'en approchaient. C'est pourquoi le SDAGE 2022-2027 conserve l'objectif d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2027. À terme, l'objectif est que toutes les eaux soient en bon état.

Orientation	Compatibilité avec la déclaration de projet
-------------	---

Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant	Non concerné
Réduire la pollution par les nitrates	Non concerné
Réduire la pollution organique et bactériologique	Non concerné
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	Non concerné
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	Non concerné
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas situé dans un périmètre de captage d'eau potable.
Préserver les zones humides	Non concerné
Préserver la biodiversité aquatique	Non concerné
Préserver le littoral	Non concerné
Préserver les têtes de bassin versant	Non concerné
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Non concerné
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Non concerné
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	Non concerné

4.7 SAGE de la Sèvre Nantaise

Le SAGE de la Sèvre Nantaise vise à concilier développement économique et démographique, santé et sécurité, respect, protection, valorisation de l'eau et des milieux aquatiques.

Ce que dit le SAGE	La compatibilité
Le risque d'inondation et les problématiques de la gestion des eaux pluviales devront être intégrés dans les documents d'urbanisme.	D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, le projet de nouveau centre de SSR prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager d'environ 3500 m ² . Cela permet donc au site de l'ancienne usine de La Choletaise, actuellement entièrement artificialisé, de devenir plus perméable ce qui aura pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

	De plus, le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas dans une zone inondable.
Le SAGE demande également aux communes de tenir compte de la capacité réelle de collecte et de traitement de leur système d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration de leurs projets de développement urbains.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone se justifie par l'ouverture d'une nouvelle station d'épuration répondant désormais aux besoins en eau potable et d'assainissement collectif. La déclaration de projet s'assure du raccordement du bâtiment avec le réseau d'assainissement collectif.

4.8 PGRI Loire-Bretagne

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) est un outil de cadrage à l'échelle du bassin, instauré par la directive inondation. La directive inondation a pour objectif de réduire les conséquences négatives des inondations sur la population, sur l'activité économique et sur le patrimoine environnemental et culturel. Il s'agit de construire une vision homogène et partagée des risques permettant de hiérarchiser les actions.

Le PGRI définit la vision stratégique des priorités d'actions en matière de prévention des inondations, à l'échelle du bassin Loire-Bretagne pour la période 2022-2027. Il formalise des objectifs de gestion des risques inondation et apporte une vision d'ensemble sur le bassin.

Le PGRI fixe les objectifs relatifs :

- à la gestion des risques d'inondation concernant le bassin ou groupement de bassins ;
- aux territoires identifiés comme étant à risque important d'inondation.

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas identifié comme inondable.

4.9 Schéma régional des carrières

Le projet ne concerne pas un secteur de carrière.

4.10 Schéma régional de cohérence écologique

Le SRADDET est plus récent que le SRCE. Tous les deux étant d'échelle régionale, les objectifs et orientations du SRCE sont compris dans le récent SRADDET des Pays de la Loire.

CHAPITRE 5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

5.1 Présentation du projet

La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à **permettre le déplacement du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)** implanté rue Guillaume René Macé sur la commune déléguée de Montfaucon-Montigné. Cette structure d'intérêt public bénéficiant d'un rayonnement à l'échelle interdépartemental et dont la gestion est assurée par l'Association des Paralysés de France (APF), dispose à ce jour de locaux devenus trop étroits et ne répondant plus aux normes actuelles. L'objectif de ce projet est la construction d'un nouveau bâtiment dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine, sur la friche industrielle de l'ancienne usine de « La Choletaise ». Le projet permettra donc de requalifier cet ancien site industriel.

Site d'implantation du nouveau centre SSR





Localisation du site dans le centre-bourg de Montfaucon-Montigné (rue Guillaume René Macé)



Localisation du site de La Choletaise dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine (rue du Dr. Raffegeau)

L'actuel Centre de Soins de Suite et de Réadaptation de Montfaucon-Montigné, c'est :

- Un établissement sanitaire de Soins de Suite et de Réadaptation polyvalent pour adultes
- Géré par l'Association APF France Handicap depuis 2021
- Les missions d'aider les patients à retrouver le meilleur potentiel de leurs moyens physiques, cognitifs et psychologiques et de les accompagner dans la réadaptation
- **42 lits** en hospitalisation complète
- Une durée moyenne de séjour des patients de **30 à 35 jours**
- Un âge moyen des patients de **80 ans**.

Pourquoi un nouveau bâtiment ?

- Pour améliorer les **conditions d'accompagnement des patients** (douche individuelle dans les chambres, matériels dédiés aux soins et aux transferts des patients...)
- Pour offrir au personnel de **meilleures conditions de travail**
- Pour **développer l'offre de soins sur le territoire**, en proposant de nouvelles prises en charge et de nouveaux services.

APF France Handicap propose dans le cadre de ce nouveau bâtiment :

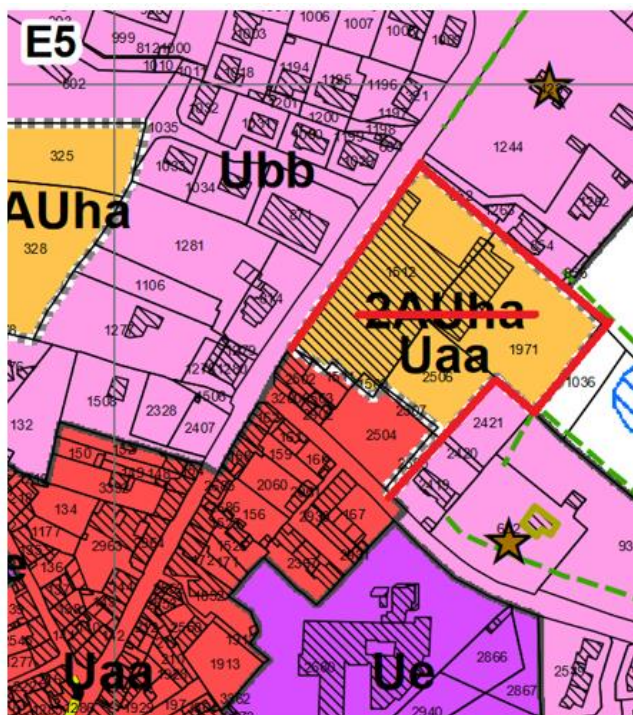
- Une augmentation de la capacité de lits avec un passage de **42 à 50 lits**
- La création d'une **Unité Cognitivo-Comportementale** de 10 lits permettant l'accueil de personnes malades Alzheimer avec troubles apparentés

L'ouverture de l'**hospitalisation de jour** permettant en journée d'accueillir et de proposer une prise en charge de soins adaptée au patient.

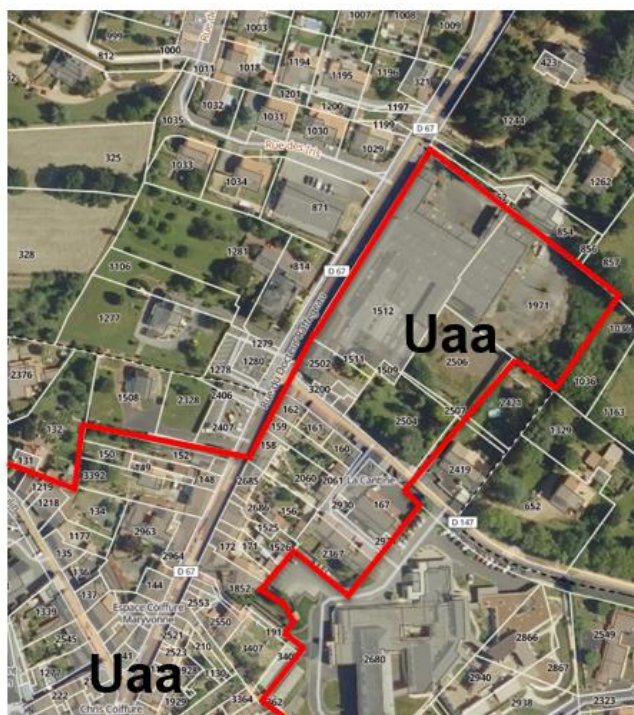


Emprise du site de l'ancienne usine de La Choletaise

La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Sèvremoine vise à faire évoluer le PLU de la commune afin de permettre au projet de voir le jour sur le site de l'ancienne usine de La Choletaise à Saint-Germain-sur-Moine. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est complété, le règlement graphique du PLU (plan de zonage) est modifié (passage d'un zonage 2AUha inconstructible à un zonage Uaa constructible) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU est supprimée car elle prévoyait du logement sur le secteur et n'est donc plus compatible avec le projet.



Extrait du plan de zonage de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine



Vue aérienne du site avec plan cadastral

5.2 Synthèse de l'état initial

<p>Situation actuelle – Etat des lieux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Friche industrielle • Secteur déjà artificialisé • Maitrise foncière communale • Proximité avec le site actuel • Accès direct au centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine • Absence de risque majeur • Une station d'épuration récemment agrandie 	
<p>Tendance d'évolution</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> • La modernisation du centre de SSR ; • La réhabilitation d'une friche industrielle en cœur de bourg ; • La proximité avec le site actuel et l'accès direct au centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine ; • Une maitrise foncière communale évitant l'achat d'un terrain et une rétention foncière. 	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les risques potentiels de séisme et de radon dans la construction du bâtiment ; • Veiller au raccordement du nouveau bâtiment au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable ; • Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales ; • Renforcer les alternatives à la voiture individuelle.



Vue d'ensemble du terrassement de la station d'épuration où seront traitées les eaux usées.

Extrait du Courrier de l'ouest du 31 mars 2022

5.3 Synthèse de la prise en compte des enjeux

Thématique de l'état initial	Enjeux identifiés	Prise en compte	Commentaires
Environnement humain	Les principaux enjeux pour l'environnement humain sont en lien avec l'amélioration du cadre de vie au travers des activités, services et espaces de loisirs et de l'offre de santé.	++	<p>Du point de vue des activités, services et espaces de loisirs, le site de La Choletaise est directement relié au centre-bourg de Saint-Germain-sur-Moine et donc aux activités et services de ce bourg.</p> <p>Du point de vue de la santé humaine, la création d'un nouvel établissement permettra une amélioration du confort des résidents voire des employés et la pérennisation et même le renforcement de l'offre de soins sur le territoire.</p>
Risques	Ici, les seuls enjeux sont de faire en sorte que soit amélioré l'écoulement des eaux pour éviter les risques de ruissellement et de prendre en compte les risques potentiels de séisme et de radon dans la construction du bâtiment.	+	<p>Le site de l'ancienne usine de La Choletaise est actuellement entièrement artificialisé et le projet de nouveau centre prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager qui auront pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux sur le site et ainsi d'éviter les risques de ruissellement.</p> <p>Les risques séisme et radon seront pris en compte et traités lors de la construction du bâtiment.</p>
Agriculture	Les enjeux de préservation des espaces agricoles sont très faibles car le site ne comprend pas en son sein de parcelle agricole. Il jouxte seulement à l'Est une zone agricole.	+	Le projet de centre de SSR n'aura aucun impact sur la vocation agricole des terrains qu'il jouxte. La construction du bâtiment est projetée en façade de la rue du Dr. Raffegau sur une emprise similaire au bâtiment actuel. En fond de parcelle, espace jouxtant la zone agricole, est projeté un espace paysager de plus de 3500m ² . Cet espace jouera un rôle tampon entre les espaces agricoles et le futur bâtiment.
Biodiversité	Le site est actuellement entièrement artificialisé et ne	+	La dépollution du site et la création d'un espace paysager de plus de 3500 m ² seront

Thématique de l'état initial	Enjeux identifiés	Prise en compte	Commentaires
	présente pas d'enjeux majeurs de biodiversité (absence d'espace naturel reconnu à moins de 2 km du site).		propices au développement de la faune et de la flore et auront à cet effet un impact positif sur la biodiversité.
Eau	<p>Les enjeux sont relativement faibles et consistent principalement à veiller au raccordement du nouveau bâtiment au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable et de veiller à une bonne gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le site n'accueille pas de zone humide. Une zone humide est repérée dans le PLU actuel de Sèvremoine mais celle-ci est en zone A en dehors du secteur.</p>	++	<p>La mise en service en février 2023 de la nouvelle station d'épuration de Montfaucon-Montigné permet de répondre au besoin du secteur sur la question de l'assainissement collectif.</p> <p>D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, le projet de nouveau centre prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager d'environ 3500 m². Cela permet donc au site, actuellement entièrement artificialisé, de devenir plus perméable ce qui aura pour effet positif d'améliorer la gestion des eaux pluviales.</p>
Sol	Le site actuel est une friche industrielle et correspond à des sols artificialisés. L'enjeu principal est donc d'éviter une nouvelle artificialisation des sols.	++	Le projet de nouveau centre de SSR prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et d'un vaste espace paysager d'environ 3500m ² . Ceci va permettre de dépolluer et désimperméabiliser une partie des sols du site actuel, ce qui crée un espace de respiration ou encore améliore l'absorption des eaux et donc la qualité globale du sol.
Air et climat	Les enjeux sont ici de renforcer les alternatives à la voiture individuelle et de limiter les besoins en énergie.	+	<p>Concernant les mobilités, la proximité du site de La Choletaise avec le centre de SSR actuel permet d'écourter les déplacements entre les deux sites pendant la phase de déménagement et de travaux. Maintenir l'activité sur le même pôle urbain permet également un accès facilité pour les salariés.</p> <p>En ce qui concerne les transports en commun, ils sont peu développés sur la</p>

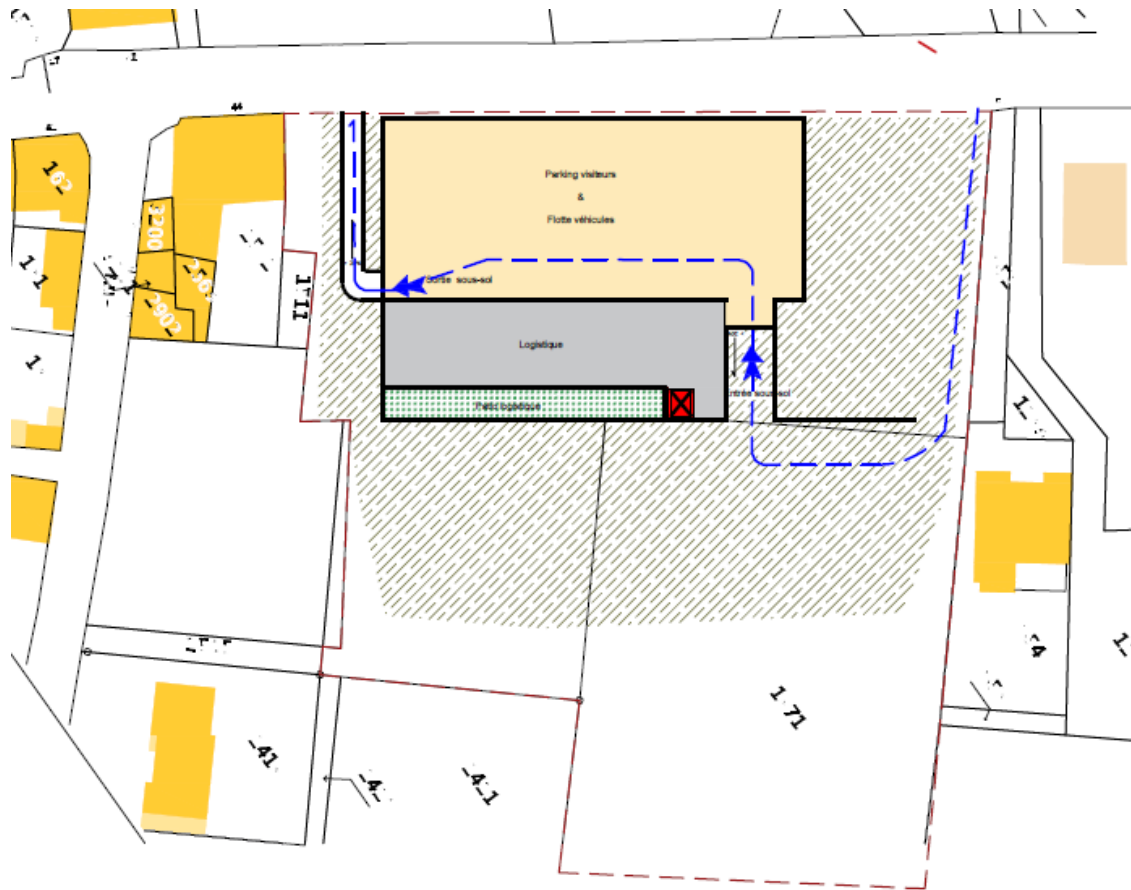
Thématique de l'état initial	Enjeux identifiés	Prise en compte	Commentaires
			<p>commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine.</p> <p>Concernant l'énergie, le choix d'une nouvelle construction permet la mise en conformité du centre de SSR aux nouvelles normes et de réduire la consommation d'énergie dans l'usage quotidien du centre.</p>
Patrimoine et paysage	<p>La commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine n'accueille pas de monument historique.</p> <p>Le site de La Choletaise n'accueille pas d'élément patrimonial remarquable. Il n'est pas situé dans un secteur protégé : ni périmètre délimité des abords (PDA), ni aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).</p>	+	<p>La résorption d'une friche industrielle en cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine permet d'améliorer ostensiblement la qualité paysagère non seulement du site mais également du bourg dans sa globalité.</p> <p>La configuration prévue du futur bâtiment permet de dégager un espace paysager de plus de 3500 m², ce qui va améliorer la qualité paysagère du site.</p>

= : prise en compte non significative

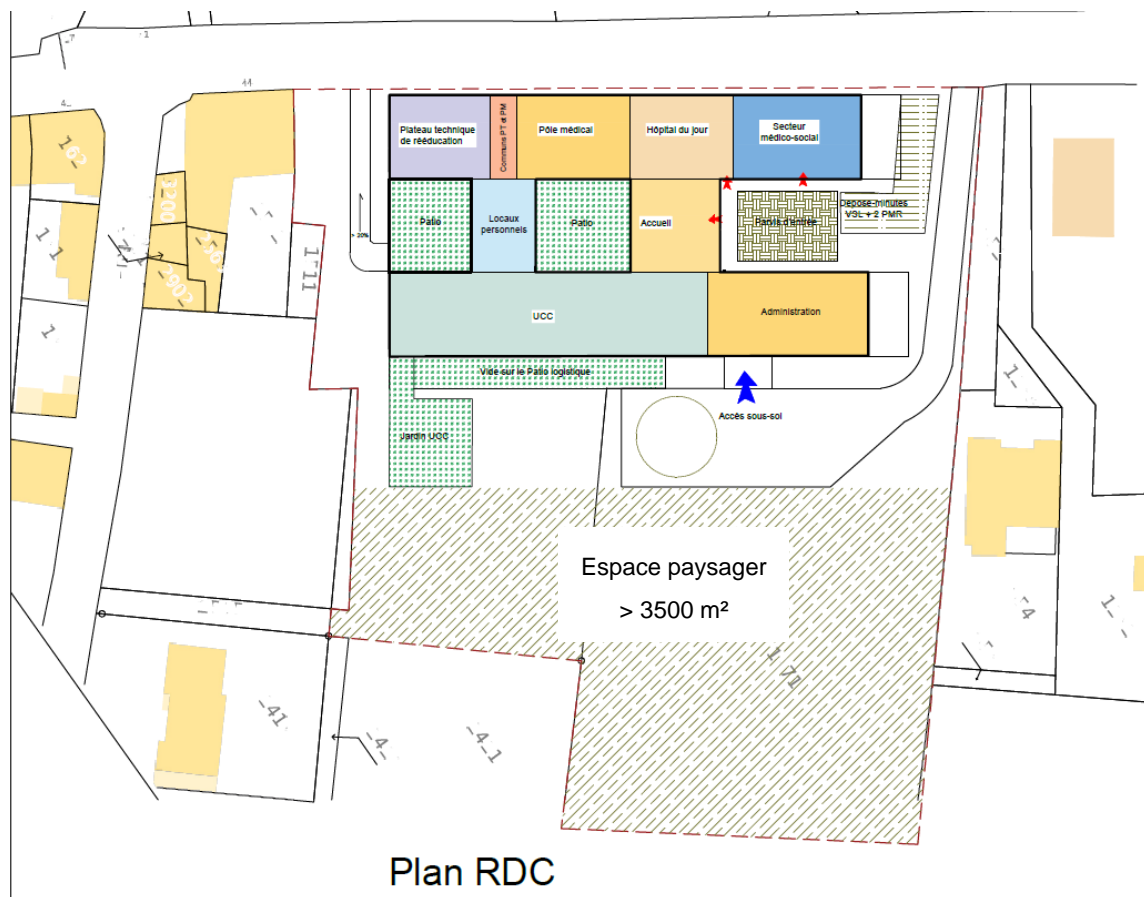
+ : prise en compte significative

++ : prise en compte très significative

Les plans présentés ci-après ne sont que purement indicatifs. A ce jour les caractéristiques précises du futur bâtiment ne sont pas connues.



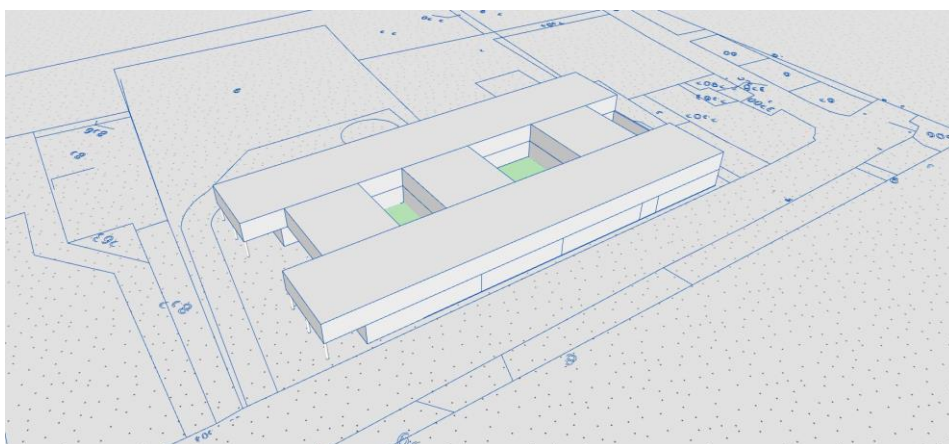
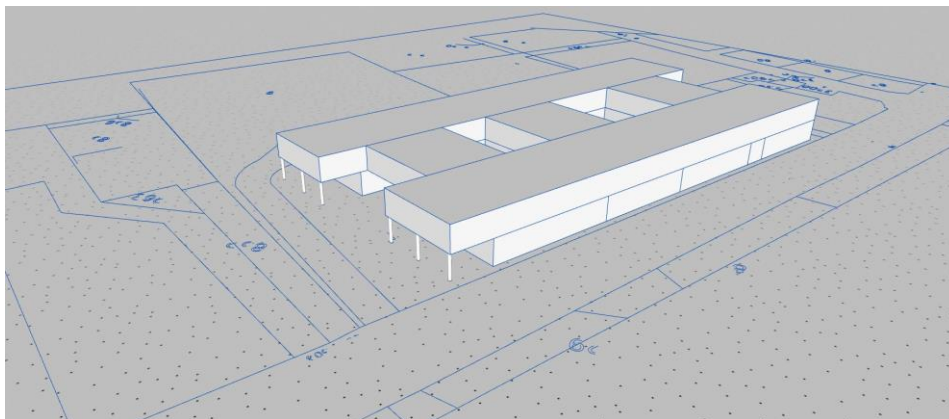
Plan Sous-Sol



Plan RDC



Plan R+1



Projections réalisées par APF France Handicap dans le cadre de leur étude de faisabilité sur le site de La Choletaise