

QUELAINES SAINT GAULT (53)

Plan Local d'Urbanisme



Etude

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

Historique du PLU

- Plan local d'urbanisme approuvé le 14/11/2019

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°....., en date du 19 décembre 2024 approuvant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Quelaines-Saint-Gault.

Le Maire,

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Quelaines-Saint-Gault
 Monsieur Laurent LEFÈVRE, Maire
 4 Rue de la Mairie, 53360 Quelaines-Saint-Gault
 Tél. 02 43 98 82 08
 E-mail : mairie.quelaines@wanadoo.fr

Objet de la procédure :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quelaines-Saint-Gault, ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone, située en continuité ouest de l'agglomération et adaptation des limites des zones à urbaniser situées en limites Sud, en compensation.

Sommaire

| | |
|---|----|
| RESUME NON TECHNIQUE | 2 |
| A- DECLARATION DE PROJET | 7 |
| 1- Contexte | 8 |
| 2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable | 13 |
| 3- Le projet d'aménagement..... | 19 |
| 4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine | 24 |
| B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU | 26 |
| Mise en compatibilité du PLU avec le projet..... | 27 |
| 1- Adaptations apportées au PADD : | 27 |
| 2- Adaptations des orientations d'aménagement et de programmation : | 28 |
| 2.1- Adaptation du tableau de programmation..... | 28 |
| 2.2- Adaptation des OAP | 30 |
| 2.3- Ajout d'une OAP..... | 31 |
| 3- Modification plan de zonage : | 32 |
| D- EXTRAIT DU PADD MODIFIE | 35 |
| E- LES OAP MODIFIEES | 36 |
| F- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE | 39 |
| G- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES) | 40 |

RESUME NON TECHNIQUE

Contexte :

La commune de Quelaines-Saint-Gault a approuvé son plan local d'urbanisme le 14 novembre 2019. Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU affiche notamment pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs situés en limites Sud-Est de l'agglomération.

Depuis la mise en application du PLU, la commune n'est pas parvenue à obtenir la maîtrise du foncier et les études complémentaires menées ont mis en évidence, pour une partie des parcelles identifiées en zone constructible, la présence de zone humide. La municipalité de Quelaines envisage donc :

- de réorienter partiellement son développement urbain sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière,
- d'assurer le maintien de l'équilibre de son projet de développement en reclassant les zones humides comprises en zones à urbaniser en espace naturel.

Objet de l'étude :

Afin de permettre la mise en œuvre du projet de réorganisation du développement urbain de Quelaines-Saint-Gault, il est nécessaire d'effectuer :

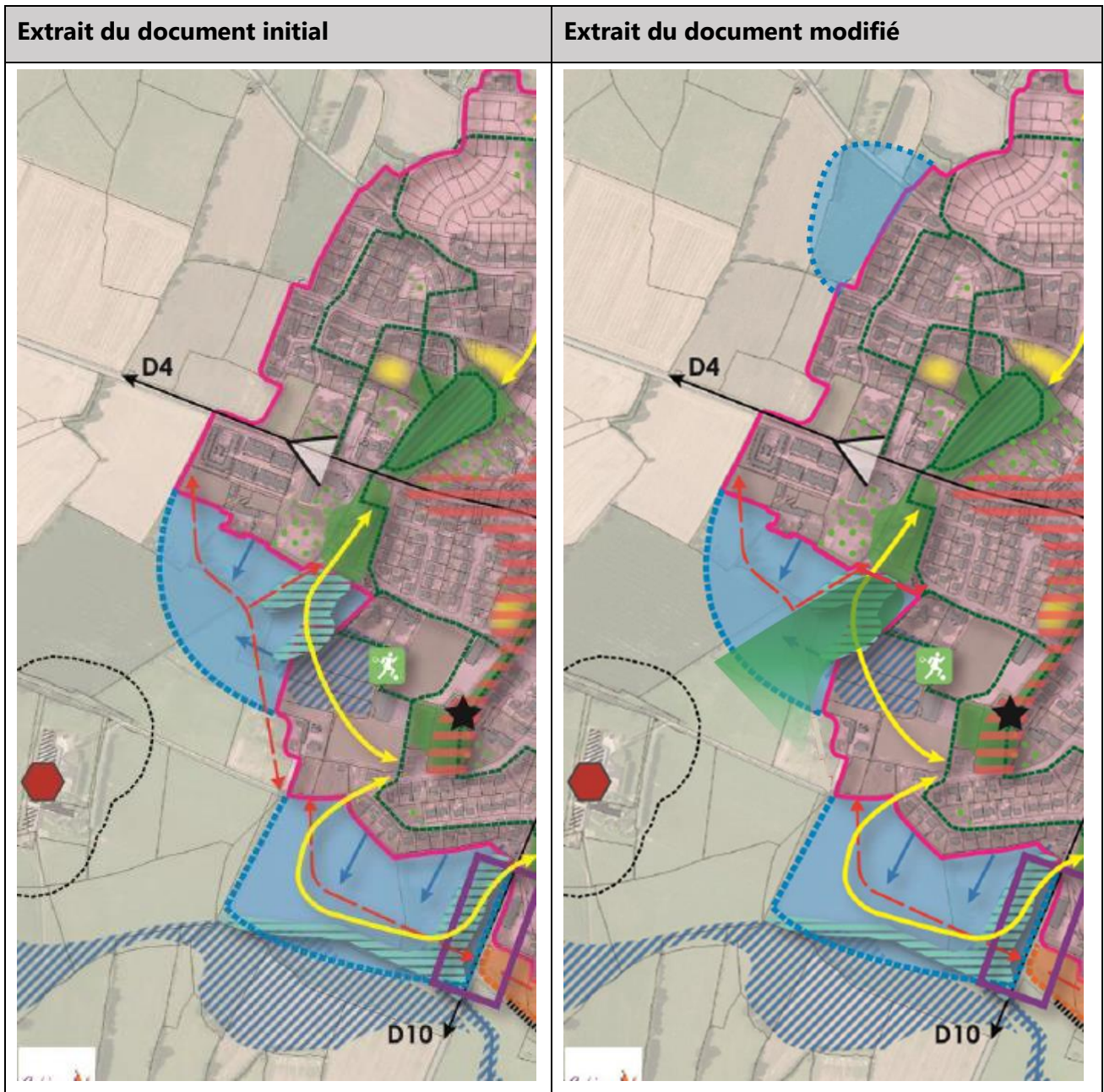
- **Une procédure de déclaration de projet** ayant pour objet de réorienter le développement urbain de l'agglomération ;
- **Une mise en compatibilité du PLU** visant l'intégration de la modification apportée au plan de zonage en limite Sud-Ouest et Ouest de l'agglomération, l'adaptation du document graphique du PADD, l'adaptation des OAP existantes intégrant les résultats des études d'inventaires complémentaires des zones humides et l'intégration d'une nouvelle OAP définie pour la zone ouverte à l'urbanisation.

L'intérêt général du projet :

Le projet pour objet de permettre la poursuite de la mise en œuvre des objectifs d'accueil de nouveaux habitants figurant au PADD du PLU. aujourd'hui, la commune de Quelaines-Saint-Gault n'a plus d'offre de terrain constructible à proposer et elle a constaté une baisse des effectifs scolaires. L'ouverture de ce terrain à l'urbanisation est nécessaire à la commune pour assurer le maintien de l'ensemble des classes, mais aussi des commerces et services locaux.

Les adaptations apportées au PLU

Adaptation du schéma d'illustration du PADD



Pour plus de détail, voir la p27 de la notice.

Adaptation du règlement graphique



En compensation de la zone à urbaniser

Adaptation des OAP



Voici le schéma d'aménagement envisagé pour la zone ouverte à l'urbanisation. De plus, l'ajout de cette zone à urbaniser nécessite l'adaptation du schéma d'aménagement du secteur de Mottais (secteur Sud-ouest réduit) et la renumérotation de l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

| Les thématiques | Incidences potentielles attendues | Mesures E (évitement), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées |
|--|--|--|
| Milieux naturels et biodiversité | L'ouverture à l'urbanisation couvre une superficie équivalente à la surface redonnée aux espaces naturels et agricoles de 16000 m ² . | E : l'adaptation du zonage assure la préservation des zones humides identifiées dans le cadre des études complémentaires menées pour l'aménagement de la zone Sud-Ouest. E : les haies et le patrimoine naturel de la zone ouverte à l'urbanisation sont préservés et identifiés au schéma d'aménagement C : la surface ouverte à l'urbanisation est similaire avant/après procédure. |
| Espaces agricoles | Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées | C : une partie de l'emprise du projet, pris sur la zone agricole, est compensée par le reclassement de 9471m ² en zone agricole et 1,2 ha en zone Naturelle de loisirs NL. |
| Consommation foncière | | |
| Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales) | Augmentation des surfaces imperméabilisées par rapport à la situation actuelle | C : les objectifs d'accueil de population sont maintenus, ainsi les incidences sur les surfaces imperméabilisées et l'augmentation de la consommation d'eau restent identiques au document initial. |
| Climat, air, énergie | Adaptabilité du projet aux changements climatiques | E : le projet a pour objectif de préserver une zone humide. De plus, les OAP sectorielles |

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| | | privilégient l'implantation des constructions plein sud et la limitation des déplacements motorisés (développement du réseau de mobilité douce). |
| Cadre de vie, paysage et patrimoine | Impact des constructions réalisées | R : des règles d'aspects figurent au règlement littéral ainsi que des recommandations aux OAP thématiques du PLU. |
| Risques naturels et technologiques | Aucun | / |
| Nuisances sonores | Aucune en dehors de la réalisation des travaux | / |
| Déchets | Augmentation des déchets attachés à l'augmentation de la population. | C : les objectifs d'accueil de population sont maintenus, ainsi les incidences sur l'augmentation de la production de déchets a été anticipé au PLU initial. |

A- DECLARATION DE PROJET

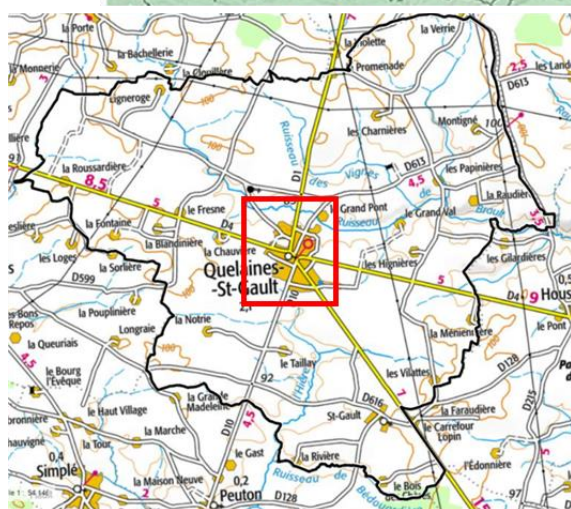
1- Contexte

1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux :

1.1.1- Le plan local d'urbanisme applicable

La commune de Quelaines-Saint-Gault a approuvé son PLU le 14/11/2019. Depuis le P.L.U. n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La commune de Quelaines-Saint-Gault est située au sein la Communauté de communes du Pays de Craon, qui assure l'ensemble des compétences imposées par la législation en vigueur et notamment la compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie ».



La commune de Quelaines-Saint-Gault, à la suite de l'approbation de son PLU, a mené des études complémentaires sur ces zones à urbaniser (secteurs 2 et 3) dans le but de déposer un permis d'aménager. Les résultats de ces études complémentaires (étude de sol) et les échanges infructueux engagés auprès des propriétaires des terrains concernés poussent la commune à se réinterroger sur les orientations spatiales du développement urbain.

Depuis l'approbation de son PLU, la commune a acquis une parcelle située en continuité Nord-ouest de l'agglomération (secteur 1). Cette acquisition foncière lui permettrait, à court terme, de respecter ses objectifs d'accueil de population.

Le présente procédure a donc pour objet :

- La réorientation spatiale partielle du développement urbain, sur le secteur Nord-ouest,

- Et en compensation, la réduction des secteurs situés en continuité Sud-Ouest de l'agglomération.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Quelaines Saint Gault affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D.) :

| Thématiques | Objectifs (Extraits) | Compatibilité du projet avec le PADD |
|--|---|---|
| <p>1) Assurer le développement de Quelaines-Saint-Gault en tant que pôle complémentaire de la Communauté de communes du Pays de Craon</p> | <p>A/ Affirmer la centralité urbaine de Quelaines-Saint-Gault</p> <p>1/ Accompagner un développement démographique ambitieux</p> <p>2/ Engager une politique de l'habitat diversifiée et équilibrée</p> <p>3/Développer les équipements et services nécessaires aux besoins de la population et à la vie locale.</p> | <p>La commune souhaite, dans le cadre de cette procédure, et malgré le changement d'orientation spatial du développement urbain, poursuivre un développement radioconcentrique de son agglomération.</p> <p>Le projet assure la mise en œuvre des objectifs en matière de gain de population et de production de logements.</p> |
| <p>2) Poursuivre un développement urbain cohérent, en équilibre avec l'environnement agricole et naturel communal</p> | <p>A/ Encadrer le développement urbain pour préserver les espaces et activités agricoles</p> <p>1/ Centrer le développement urbain sur le bourg de Quelaines-Saint-Gault</p> <p>2/ Prioriser le renouvellement urbain au sein du tissu existant</p> <p>3/ Développer les extension urbaines en épaissement du bourg</p> <p>4/ Objectifs de modération de la consommation d'espace => un besoin de 0,8 ha/an en moyenne.</p> <p>B/ Garantir la cohérence urbaine du bourg de Quelaines-Saint-Gault</p> <p>1/ Conserver la forme d'un bourg bien constitué</p> <p>2/ Travailler sur la qualité des nouvelles opérations d'habitat</p> <p>3/Garantir l'accessibilité à l'échelle du bourg</p> | <p>Le projet répond à l'objectif de poursuite d'un développement urbain cohérent et en équilibre avec l'environnement agricole et naturel.</p> <p>En effet lors des études complémentaires menées pour la définition de l'aménagement des zones à urbaniser situées au Sud de l'agglomération, il s'est avéré que l'emprise de la zone humide était plus large qu'envisagée initialement. L'adaptation du plan de zonage du PLU répond à un objectif de préservation du patrimoine naturel communal.</p> <p>Ce projet est aussi construit dans le respect des objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de limitation de la consommation d'espace à 0,8 ha par an, - de qualité des formes urbaines (définition d'une OAP) - d'une continuité des accès dans le but de favoriser les mobilités sécurisées et surtout le recours aux mobilités douces. |
| <p>3) Préserver les paysages et le cadre de vie d'une commune rurale</p> | <p>A/ Préserver l'environnement et agir pour le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire</p> <p>1/Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques</p> | <p>Le projet intègre un principe de respect des continuités écologiques.</p> <p>Et pour rappel, le projet d'adaptation du plan de zonage a pour origine le souhait de préserver un espace naturel sensible non identifié au PLU initial.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>2/ Préserver les continuités écologiques en milieu urbain</p> <p>B/ Mettre en valeur les paysages du territoire rural et les espaces habités</p> <p>1/ Poursuivre la valorisation du cadre de vie au sein du bourg de Quelaines-Saint-Gault</p> <p>2/Préserver l'identité du bourg en travaillant sur l'intégration paysagère des espaces bâtis</p> | <p>De plus, dans le cadre de ce projet, les orientations d'aménagement et de programmation font l'objet d'adaptations pour tenir les objectifs du PADD en matière d'intégration paysagère de l'agglomération et de dialogue entre l'espace rural et l'espace bâti.</p> |
|--|--|--|

Ainsi cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Quelaines-Saint-Gault respect les objectifs affichés au PLU initial.

Toutefois, le projet nécessite la mise en œuvre :

- D'une déclaration de projet visant l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle classée en zone agricole et le reclassement de surfaces classées à urbaniser pour une superficie équivalente.
- D'une mise en compatibilité du PLU avec la procédure de déclaration de projet en vue d'adapter les pièces suivantes, constitutives du PLU : la carte d'illustration des grandes orientations du PADD, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation.

1.1.2- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Craon :

Le SCoT du Pays de Craon a été approuvé le 22 juin 2015 par le Conseil Communautaire. Le document d'orientations générales (DOG) s'articule autour de deux grandes thématiques :

1. Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.
2. Une ruralité pleinement vécue et valorisée.

Dans le détail, voici quelques extraits du DOG du SCoT du Pays de Craon, où la commune de Quelaines-Saint-Gault est identifiée « pôle complémentaire » :

| Thématiques | Objectifs (extraits) | Transcription locale |
|--|--|--|
| <p>1- Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.</p> | <p>Orientation 1 Mise en place d'une stratégie foncière cohérente à l'échelle du territoire</p> <p>Orientation 2 Préserver de manière pérenne les terres agricoles pour conforter cette activité.</p> <p>Orientation 3 Renforcer les polarités pour limiter l'écartèlement du Pays de Craon à ses marges</p> <p>Orientation 4 Pour une vitalité de l'appareil commercial du Pays de Craon et un meilleur rayonnement des polarités</p> | <p>Eviter le morcellement des terres agricoles.</p> <p>Tenir compte de la Charte Agriculture et urbanisme de la Mayenne.</p> <p>Le choix des zones à urbaniser reposera sur une volonté d'éviter le morcellement ou l'enclavement des exploitations, de manière à favoriser d'éventuelles restructurations foncières et, plus généralement, d'éviter un mitage excessif du paysage.</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | Orientation 5 Un développement des infrastructures cohérent avec les politiques d'aménagement du territoire | |
| 2- Une ruralité pleinement vécue et valorisée | <p>Orientation 7 Favoriser la proximité pour l'offre en équipements et commerces</p> <p>Orientation 8 : Mettre en place une politique d'habitat tenant compte de la diversité des besoins</p> <p>Orientation 10 Préserver les ressources et les espaces naturels</p> <p>Orientation 11 Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et s'en inspirer dans le cadre des opérations d'urbanisme</p> | <p>Les communes doivent accompagner les démarches du SCoT d'une politique dynamique en faveur d'une offre de proximité de qualité, notamment sur le plan des équipements (sportifs, culturels, lecture publique, de loisirs, de santé ou sociaux...).</p> <p>Quelaines, pôle complémentaire à l'échelle du SCoT, doit respecter les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La production annuelle moyenne de 14,5 log./an - 5% en logements collectifs, 15 % en individuels groupés à minima. - Une densité minimale de 14 log./ha - 20% des logements à produire en densification du tissu bâti. <p>Pour les opération d'habitat, il est attendu la réalisation d'un diagnostic (liaisons, environnement bâti et naturel...) et la définition de projet de qualité respectant les lignes majeures constitutives du paysage.</p> |

Ainsi, la définition du projet d'extension urbaine de Quelaines Saint Gault intègre les objectifs affichés au DOO pour assurer la compatibilité du projet communal avec les objectifs définis au SCoT du Pays de Craon.

1.2- Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet :

En termes de choix de procédure, la déclaration de projet de réorientation partielle du développement urbain de l'agglomération de Quelaines-Saint-Gault nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle actuellement classée en zone agricole et le reclassement d'une surface équivalente de la zone à urbaniser en zone agricole. L'article L.153-34 du code de l'urbanisme (CU) n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33 du CU, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).

Ainsi, il est proposé de mener une procédure de déclaration de projet ce dernier entrant dans le champ d'application des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme. En effet, la commune est compétente en matière de PLU et doit :

- A se prononcer sur le caractère d'intérêt général de la mise en œuvre de ce projet, visant la mise en œuvre des objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de production de logements, prévu par son PLU et compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Craon ;

- A justifier que le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation, la commune étant propriétaire de la parcelle concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation. Par conséquent, il n'y a pas lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique ;
- Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU et notamment une intervention sur les pièces suivantes : le PADD, les OAP et le règlement graphique.

1.3- Le caractère d'intérêt général de l'opération

Voici un extrait de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui définit la notion d'« intérêt général » :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre **un projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, **de sauvegarder** ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et **les espaces naturels**.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Ainsi, la réalisation de ce projet de réorientation partielle du développement urbain de l'agglomération de Quelaines-Saint-Gault revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- En matière de mise en œuvre du projet urbain : la commune de Quelaines a retenu, dans son projet de développement urbain communal validé en 2019, deux secteurs à urbaniser. Le premier a fait l'objet d'études complémentaires ayant mis en évidence le caractère sensible de ce secteur comportant des zones humides. Le second fait l'objet de rétention foncière. Pour ce dernier, la commune envisage d'avoir recours, à moyen long terme, à une procédure qui lui permettra à terme d'en obtenir la maîtrise foncière. Toutefois, cette démarche nécessite du temps. La commune a besoin, dès à présent de proposer des terrains à la construction afin de maintenir une offre en la matière, l'équilibre du prix du foncier et le bon roulement/renouvellement de sa population.
- En matière de maintien des activités économiques : La commune a besoin, dès à présent de proposer des terrains à la construction afin de maintenir sa dynamique d'accueil de nouveaux habitants, dynamique qui participe au maintien et au développement des commerces locaux.
- En matière de maintien des équipements collectifs : le bon roulement/renouvellement de sa population participe aussi au maintien du fonctionnement de l'école et des services communaux.
- En matière de sauvegarde des espaces naturels : le changement partiel de l'orientation spatiale du développement urbain intervient aussi en réponse aux études complémentaires menées ayant permis de délimiter plus finement le périmètre de la zone humide. Cette procédure permet donc la sauvegarde du patrimoine naturel jouant un rôle important dans la régulation des eaux. En effet, les milieux humides ont des fonctions importantes pour l'environnement :
 - Des fonctions hydrologiques : les milieux humides sont des « éponges naturelles » qui reçoivent de l'eau, la stockent et la restituent ;
 - Des fonctions physiques et biogéochimiques : elles sont aussi des « filtres naturels », les "reins" des bassins versants qui reçoivent des matières minérales et organiques, les emmagasinent, les transforment et/ou les retournent à l'environnement.

- Des fonctions écologiques : Les conditions hydrologiques et chimiques permettent un développement extraordinaire de la vie dans les milieux humides.

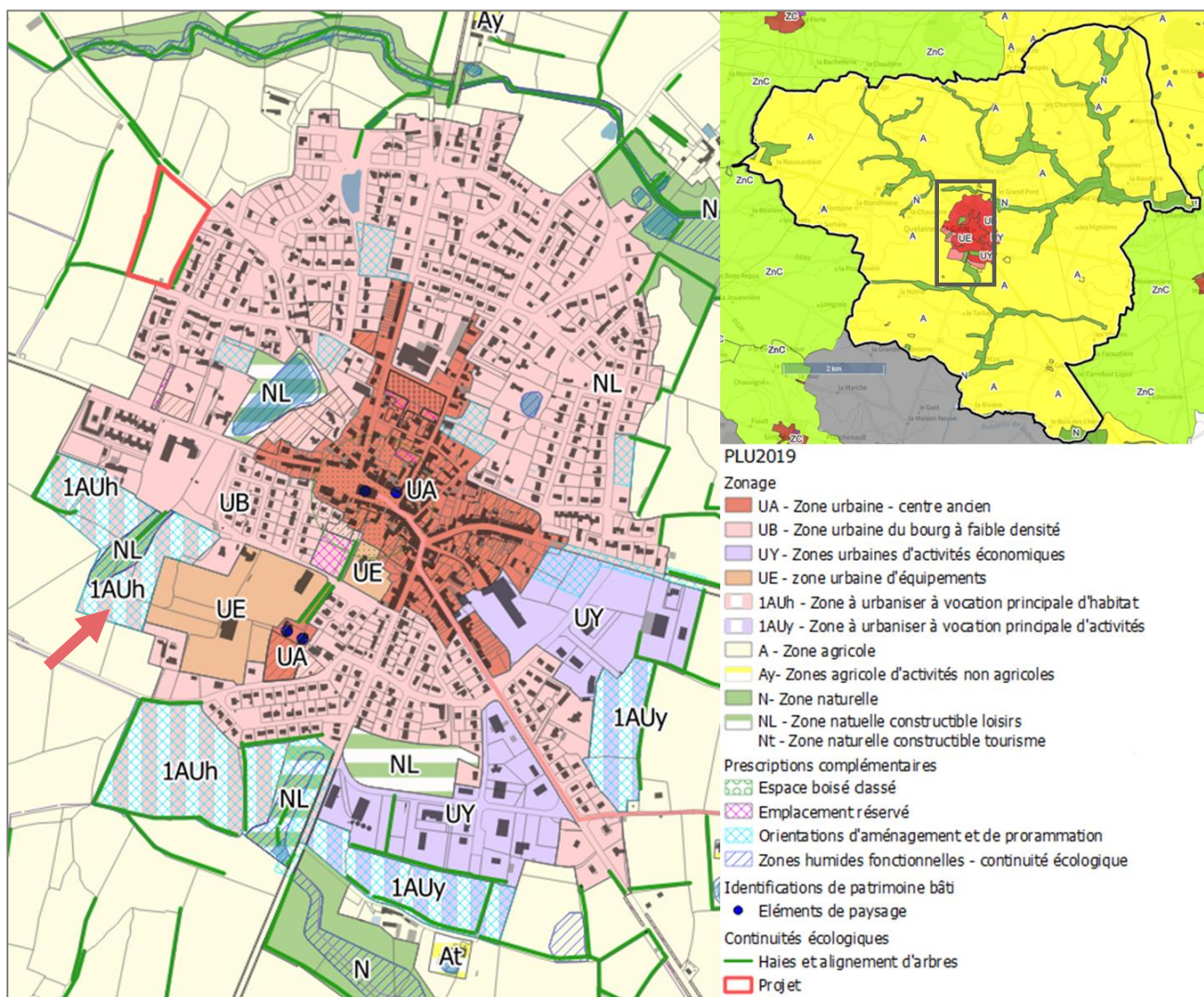
Cette déclaration de projet revêt donc un caractère d'intérêt général pour la poursuite de la mise en œuvre du projet communal défini en 2019 et la préservation des sensibilités environnementales.

2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable

2.2- Le PLU applicable :

Voici des extraits du plan de zonage et du règlement littéral du PLU applicable de Quelaines-Saint-Gault, ainsi que la situation et le secteur ayant fait l'objet de la présente étude.

Au PLU actuellement applicable, le secteur du projet est compris en zone agricole, en continuité Nord-ouest de l'agglomération. Il est bordé de haies identifiées et protégées au titre de la loi paysage.



Pour mémoire, en secteur A, agricole, qui « comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.». L'emprise de la future zone à urbaniser est entièrement comprise en zone agricole. Toutefois, cette parcelle n'est plus cultivée depuis plus de 10 ans. Cet espace n'a donc pas de vocation agricole et le classement de cette parcelle en zone à urbaniser est sans impact sur l'activité économique agricole.

De plus, les limites de la parcelle du secteur du projet sont marquées en limites Ouest, Sud et moitié Sud-Est par des haies identifiées au titre des continuités écologiques, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (CU). Il est rappelé que « Les interventions sur les éléments de type haies et alignements d'arbres doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A1 Préserver les haies bocagères. On respectera également les préconisations exposées à l'annexe « diagnostic bocager ».

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie ou un alignement d'arbres identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
- de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies et alignements d'arbres relevés au règlement graphique doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier,
- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère et écologique, et suivant un linéaire équivalent.
- dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics. »

Extrait des dispositions générales du règlement littéral du PLU.

En compensation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Nord-ouest de l'agglomération, il est envisagé le reclassement d'une partie de la zone à urbaniser à vocation d'accueil d'habitations, située au lieu-dit le Mottais. Ainsi, la zone 1AUh comprise entre la zone NL et la zone à vocation d'équipements UE sera reclassée en zone naturelle.

2.2- Le contexte environnemental :

La qualité paysagère du site :

Le site ne présente pas d'intérêt particulier en dehors à la sensibilité attachée à la banalisation des franges urbaines des agglomérations.

Il convient de souligner qu'à ce jour, l'agglomération de Quelaines-Saint-Gault présente des franges urbaines de qualité.

Par exemple, l'entrée Ouest de l'agglomération est plutôt qualitative, marquée par des constructions présentant des volumétries traditionnelles s'intégrant bien dans le grand paysage.

Cette qualité des franges urbaines est à préserver dans la définition des projets d'aménagement à venir.



Entrée d'agglomération Ouest, route départementale n°4



Vue sur la frange urbaine Ouest actuelle et sur la parcelle du projet.

La qualité environnementale du site :

La parcelle ne présente pas de patrimoine naturel particulier en son sein.

Des haies ont été identifiées au PLU en limite Sud et Ouest. Toutefois,

- en limite Sud, la qualité écologique de la haie identifiée pourrait être améliorée par un regarnissage de cette dernière.
- En limite Nord-est, un chêne mériterait d’être identifié au plan de zonage du PLU et conservé.
- Toujours en limite Nord, la route d’Astillé est bordée d’un fossé et d’un talus où la végétation se développe. Ces deux éléments constituent des continuités écologiques qu’il convient de conserver.

Ainsi, il serait souhaitable de préserver le patrimoine naturel du pourtour de la zone, au-delà des éléments identifiés au PLU approuvé en 2019.



Vue sur l’alignement d’arbres situé en limite Sud, qui pourrait faire l’objet d’un regarnissage dans le cadre de l’aménagement de la zone afin d’en améliorer la qualité écologique.



↑ *Vue sur la haie marquant la limite Ouest*



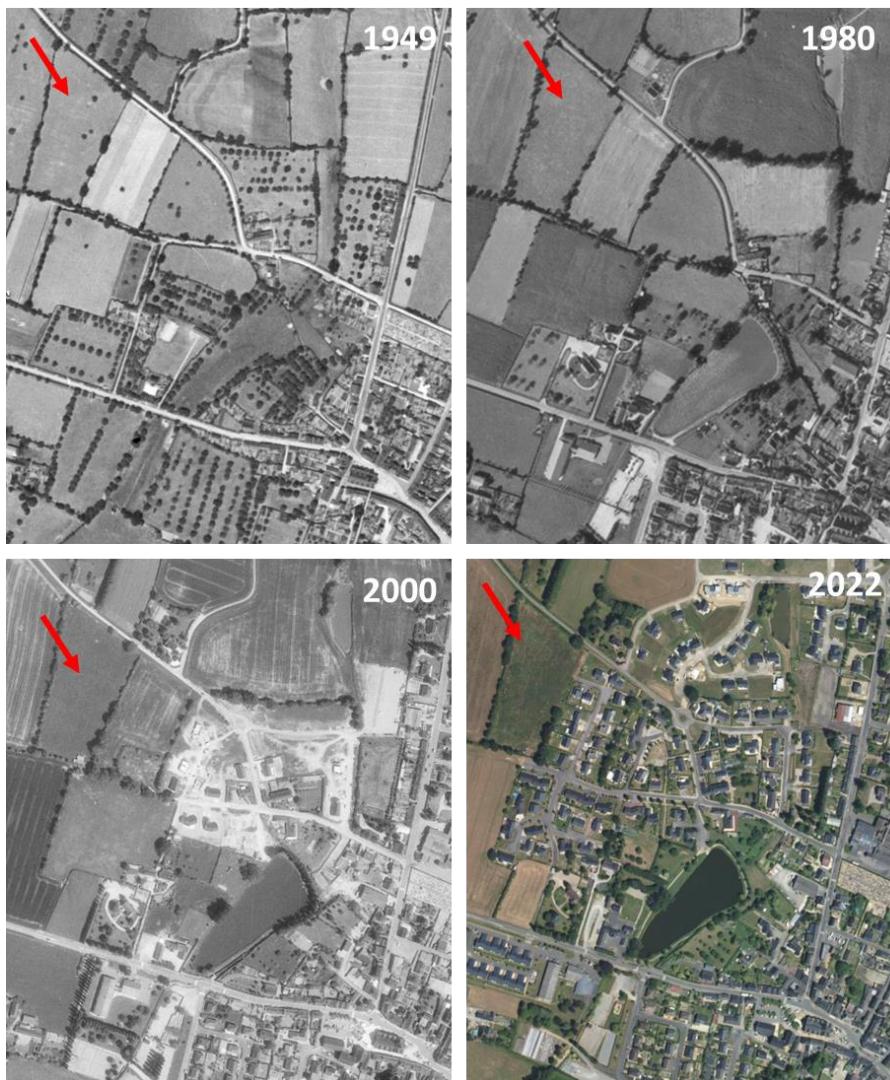
← *vue sur le chêne et sur la voie communale dite « route d’Astillé »*

L’histoire du lieu :

La parcelle du projet de développement urbain a peu évolué au fil du temps.

La trame bocagère s’est même renforcée. Au regard du développement urbain qui s’est opéré, toujours groupé, la parcelle apparaît comme la « suite logique » de ce développement urbain.

Comme déjà évoqué, pour assurer le maintien voire le renforcement de la trame bocagère locale ainsi qu’une bonne transition entre l’espace rural et urbain, il convient d’assurer la préservation des plantations existantes sur le pourtour de cette parcelle.



Sources Géoportail – remonter le temps

Le patrimoine naturel protégé :



Sources : Géoportail

Les éléments de patrimoine naturel les plus proches sont :

- ZNIEFF de type 1 bois de Gaudrée et carrières de la fosse-bois de la Terrerie, située à 5 km du cœur de bourg de Quelaines (identifiant 520005891).
- ZNIEFF de type 2 de la vallée du Vicoin, identifiant 520005856, située à 6,5 km du cœur de bourg de Quelaines.

De plus, la zone NATURA 2000 la plus proche est située à 20km de Quelaines et correspond aux Basses vallées angevines, Aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (Identifiant FR5200630 – site NATURA 2000 directive habitat)

Le projet présenté n’aura aucune incidence sur ces éléments.

L'activité agricole existante et l'usage des sols :

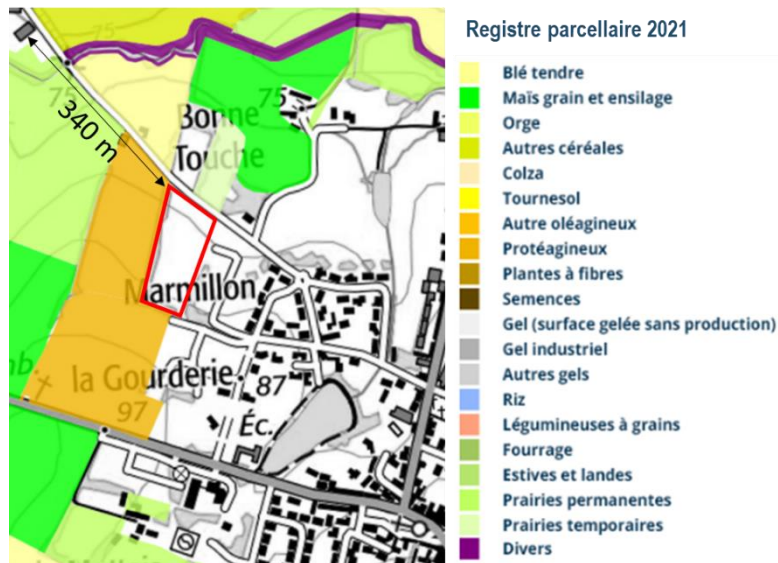
Le registre parcellaire de 2021 montre que la parcelle du projet (référence cadastrale K120) était identifiée « non cultivée ».

La parcelle a été exploitée par un agriculteur de la commune d'Astillé jusqu'en 2018, ce dernier a pris sa retraite depuis quelques années et la parcelle n'est plus cultivée depuis ce départ en retraite.

Cette parcelle, d'une superficie de 15 992 m² était classée en zone 1AUH avant l'approbation du PLU de 2019. Elle appartenait à des retraités, non agriculteur, décédés en 2018.

Les héritiers ont décidé de procéder à la vente de cette parcelle.

La commune s'est portée acquéreur de la parcelle en 13 mars 2020. Au préalable, la parcelle étant classée en zone A (agricole) depuis la révision du PLU en 2019, la SAFER a été consultée et n'a pas émis de remarques particulières sur cette acquisition par la commune.



Géoportail – Registre parcellaire graphique 2021

Depuis le 18 mai 2021, la commune fait entretenir la parcelle par M AUBERT Fabrice, La Chauvière aux Moines à Quelaines Saint-Gault, sous forme d'un contrat de location précaire avec un délai de préavis d'un mois pour mettre fin au contrat. Cela explique sans doute qu'au registre parcellaire graphique, la parcelle apparaisse en terrain cultivée.

Enfin le siège d'exploitation le plus proche est situé à 340 mètres de la limite de la zone ouverte à l'urbanisation.

L'environnement bâti, le site :

Le développement urbain récent de Quelaines s'est opéré en continuité Nord-ouest de l'agglomération. Ainsi, l'environnement bâti présente des constructions presque uniquement contemporaines.

Les constructions présentent généralement des volumétries traditionnelles (construction à deux pans, enduit de teinte crème) et ponctuellement des constructions répondant aux codes du moment : toiture en partie courbe, maison à volumétrie cubique.



Globalement, la qualité des constructions participe à l'intégration paysagère des opérations. Ce constat sera à confirmer dans le temps.

La qualité des dernières opérations :

Les continuités viaires et piétonnes sont assurées vers le cœur du bourg, pôle de commerces, services et équipements. De plus, les aménagements réalisés sont plutôt qualitatifs et composés :

- D'une gestion alternative des eaux pluviales, qui participe à la qualité du verdissement des opérations,
- Des voiries à l'emprise limitée,
- Des espaces verts avec des choix de plantation peu « gourmande en eau » et en entretien.

Cette approche méritera d'être réintégrée aux futures opérations d'aménagement.

Voici quelques photographies des principes énoncés :



La gestion en aérien du pluvial.



←Espace vert peu consommateur d'eau et nécessitant peu d'entretien

Les connexions viaires existantes



Deux accès ont été ménagés lors de la réalisation de l'opération de la Rue du Chêne (4) et de la rue François Goussin (1). L'accès majeur est large et une continuité piétonne existe. L'accès secondaire, en limite Nord-est devra conserver ce caractère. L'intérêt de ces deux accès est qu'ils permettent d'envisager la mise en œuvre d'un réseau viaire en lien avec le réseau existant.

Un accès est aussi possible rue d'Astillé, cependant, il paraît plus opportun de conserver le caractère de voie communale dans ce secteur où la régulation des eaux pluviales est assurée par un fossé existant bordé de patrimoine naturel (chêne

remarquable et talus) qu'il convient de conserver lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

3- Le projet d'aménagement

3.1- Justification du choix du site :

La parcelle K120 était, au PLU précédent, classée en zone à urbaniser. En compatibilité avec les objectifs du SCoT en vigueur, mais aussi comme souhaité par les élus communaux, il a été prévu un développement urbain en continuité du tissu bâti existant. Cette parcelle présente plusieurs caractéristiques qui poussent la commune à procéder à son ouverture à l'urbanisation :

- La commune a la maîtrise du foncier (la parcelle a été acquise par la commune en 2020) ;
- L'aménagement ne porte pas atteinte à l'activité économique agricole ;
- La partie Nord-ouest de la commune est moins sensible d'un point de vue environnemental. Le sud de la commune présente des sols ayant des caractéristiques de zone humide. Ce projet a donc un moindre impact sur le patrimoine naturel communal ;
- La parcelle retenue est orientée plein Sud, une situation favorable aux projets de constructions pour la limitation de la consommation d'énergie et les installations de production d'énergies renouvelables ;
- La parcelle est déjà dotée d'amorce de voirie et de réseaux divers en attente, soit un coût moindre de viabilisation pour la commune.

Si la parcelle K120 a été exclue des zones constructibles entre le PLU de 2019 et le précédent PLU, c'était pour répondre aux objectifs de compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Craon, et en particulier à la modération

de la consommation d'espace. Initialement, les élus communaux souhaitent aussi privilégier un développement urbain en continuité des équipements. Aujourd'hui, les études complémentaires menées sur les zones constructibles et la problématique de rétention foncière auquel la commune doit faire face, lui impose de revoir partiellement l'orientation spatiale de son développement urbain.

3.2- Présentation du projet :

Le projet vise à assurer la poursuite de la mise en œuvre du PADD du PLU de Quelaines-Saint-Gault, qui affiche les objectifs suivants : une production annuelle de 25,5 nouveaux logements par an, dont 12% en densification, pour un besoin en foncier de 0,8 ha par an.

Voici un extrait des OAP des rappels ces objectifs :

| MIXITE SOCIALE ET DIVERSITE DES FORMES URBAINES | |
|--|---|
| Orientations du SCoT : | PADD 2018-2030 |
| Prescriptions : | Production de 155 logements neufs d'ici 2030 dont 129 en extension urbaine (pour une densité de 14 logements/ha) et 26 en renouvellement urbain |
| Densité de 14 logements/ha | |
| Enveloppe foncière maximale pour l'habitat à 10 ans : 8 ha | Programmation de 9,2 ha d'urbanisation en extension |

3.2.1- Le projet d'aménagement du secteur ouvert à l'urbanisation

La zone ouverte à l'urbanisation a une superficie de 1,59 hectares. Dans le respect des densités affichées au PLU s'élevant à 14 log./ha, elle a une capacité minimale d'accueil de 22 logements.

Voici le schéma d'aménagement proposé, où figure à titre indicatif le tracé de la voirie et une hypothèse d'implantation des constructions :

Ce schéma intègre les principes énoncés aux OAP thématiques du PLU applicable relatives à :

- A1 / La préservation des haies bocagères,
- A4 / travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation,
- D1 / Privilégier des implantations économes en énergies
- D2 / Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales
- D3 / Travailler sur une bonne intégration des installations solaires.

Le schéma ci-contre intègre, à titre d'illustration, l'aménagement envisagé.



3.2.2- La compensation envisagée sur les zones à urbaniser Le Mottais.

Etat des lieux :

Une réflexion sur l'aménagement du secteur de Mottais a nécessité la réalisation d'études complémentaires. Il a notamment été réalisé un inventaire complémentaire des zones humides à l'automne 2022. Il a été identifié un point bas au cœur de la zone 1AUh de Le Mottais.

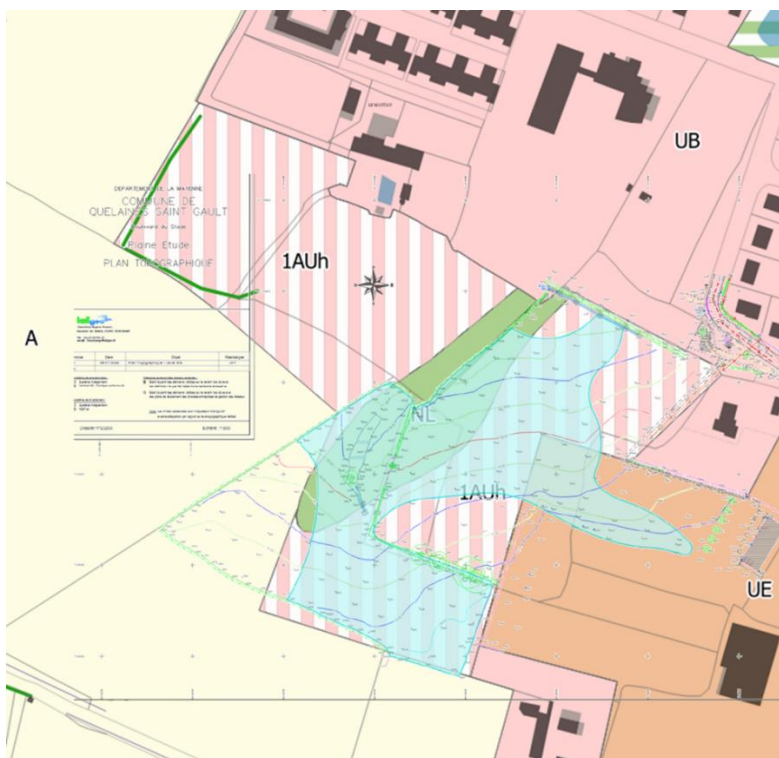


La zone humide a été reportée sur l'esquisse d'aménagement de la zone 1AUh, mettant en évidence l'impact du projet sur cette zone humide.



Extrait de l'état des lieux – 8/12/2022 – Plaine Etude / Sitadin

Voici le résultat de l'étude superposant la zone humide, où il a été identifié de l'hydromorphie marquée dès la surface de la zone d'étude, avec le plan de zonage du PLU approuvé en 2019.



Sources : Plaine Etude / Sitadin - 08/12/2022

Pour assurer la préservation de ce patrimoine naturel et permettre le développement de la commune de Quelaines, il est proposé d'exclure de la zone constructible une partie de la zone 1AUh, à hauteur de 1,6 ha et de reclasser ces surfaces en zone agricole et naturelle à vocation d'équipements et de loisirs.

Toutefois, pour assurer le lien entre la zone 1AUh maintenue, et les équipements, ainsi que l'organisation de la voirie sous la forme d'un réseau, il est proposé d'élargir en limite Nord la limite de la zone UB (en prolongement du boulodrome, où vont être installées des ombrières).

La nouvelle délimitation de la zone à urbaniser du Mottais serait la suivante :

| Extrait du plan de zonage de 2019 | Extrait du plan de zonage modifié |
|--|---|
| | |
| <p>Les superficies : Zone 1AUh Ouest = 1,94 ha</p> | <p>Les superficies : Zone 1AUh Ouest = 1,9 ha</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Zone 1AUh Est = 1,88 ha Zone NL = 0,7 ha environ</p> | <p>Zone 1AUh Est = supprimée La zone UB est élargie en continuité du boulodrome d'une bande de 7,00m de large sur une longueur de 97m, soit une surface de 679 m². Zone NL = 1,66 ha environ 0,94 ha est reclassé en zone agricole, dans le respect des limites foncières existantes.</p> |
|---|--|

Cette adaptation impose de revoir l'OAP n°1 et d'apporter des adaptations au plan de zonage du PLU, tel que présenté ci-dessus.

Le schéma d'aménagement de l'OAP adapté où figure à titre d'illustration l'aménagement envisagé :



Le schéma intègre les principes énoncés aux OAP thématiques du PLU applicable relatives à :

- A1 / La préservation des haies bocagères,
- A4 / Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation,
- D1 / Privilégier des implantations économes en énergie
- D2 / Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales
- D3 / Travailler sur une bonne intégration des installations solaires.

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine

Sur les espaces agricoles : Le projet empiète sur des terres figurant au plan de zonage du PLU en zone agricole. Les limites de la zone constructible du Nord-ouest correspondent au foncier acquis par la commune après les démarches préalables effectuées : en effet, la SAFER a fait le choix de ne pas préempter cette parcelle. La parcelle est, en mars 2023, une prairie fauchée par exploitant proche qui est informé du projet d'aménagement de la commune.

De plus, en compensation de cette surface ouverte à l'urbanisation et non exploitée depuis plusieurs années, et au regard des résultats des études menées dans le cadre des réflexions d'aménagement de la zone 1AUh Sud-ouest (La Mottais), la zone constructible de 1,89 ha est supprimée.

Séquence ERC¹ : sans impact : la SAFER a été consultée et en compensation des 1,59 ha ouvert à l'urbanisation, 0,95 ha sont reclassés sur le secteur de la Mottais en zone agricole et 1,14 ha en zone naturel de loisirs.

Sur les espaces naturels protégés : Le projet est situé à bonne distance des éléments protégés au titre des ZNIEFF ainsi que des périmètres de captage d'eau potable et zone NATURA 2000.

Séquence ERC² : sans impact.

Sur les espaces naturels non protégés : la mise en œuvre de ce projet ne générera pas d'impact notable sur l'environnement. Les éléments naturels identifiés au plan de zonage, notamment les zones humides, et les zones classées naturelles à protéger strictement (N), ne sont pas concernées par le projet.

Séquence ERC : Le plan de zonage adapté propose un reclassement en partie, en zone naturelle, du secteur à urbaniser Sud-ouest. En effet une zone humide a été identifiée lors des investigations menées sur le secteur de la Mottais. Toutefois, cette zone humide n'est pas reportée au plan de zonage du PLU car elle n'a pas été, à ce jour, validée par la commission locale de l'eau (CLE). Aussi, le patrimoine naturel existant sur les zones à urbaniser du Nord-ouest et du Sud-ouest, a été identifié aux schémas des orientations d'aménagement et de programmation pour assurer la préservation de ces éléments et l'enrichissement des continuités écologiques de l'agglomération.

Le paysage : La trame bocagère est encore très présente autour de l'agglomération de Quelaines-Saint-Gault et les prescriptions règlementaires relatives aux constructions sont suffisantes pour assurer la bonne insertion paysagère des opérations à venir dans le paysage.

Séquence ERC : les haies à préserver et à regarnir sont identifiées au schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation. Le plan de zonage du PLU n'a fait l'objet d'aucune adaptation sur cette thématique.

L'énergie : la zone ouverte à l'urbanisation a une orientation favorable à une implantation des constructions plein Sud, ce qui limitera leur consommation d'énergie et pourra faciliter l'implantation d'équipements de production d'énergie solaire.

Séquence ERC : cette zone ouverte à l'urbanisation accueillera des constructions à usage d'habitation répondant aux dernières normes thermiques, soit des maisons à énergie positive (qui produise plus qu'elle ne consomme d'énergie).

¹ Eviter Réduire Compenser.

² Eviter Réduire Compenser.

L'eau : la zone ouverte à l'urbanisation n'augmente pas la capacité d'accueil de logements et de population par rapport au projet de PLU initial. De plus, l'aménagement proposé vise à perturber le moins possible la régulation existante des eaux pluviales avec le maintien du fossé longeant la limite Nord du secteur ouvert à l'urbanisation.

Séquence ERC : sans impact sur l'adduction d'eau potable. Et la mise en œuvre de ce projet permet d'assurer la préservation de la zone humide identifiée en limite Sud-ouest de l'agglomération.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Le cadre de vie : sans incidences

Séquence ERC : que le développement urbain ait lieu en limite Nord-ouest ou Sud-ouest, l'environnement et les distances à parcourir pour rejoindre le bourg de Quelaines (équipements sportifs et commerces) sont semblables.

La sécurisation des usagers : sans incidences

Séquence ERC : les accès envisagés pour la zone Nord-ouest sont des amorces existantes connectées à deux voies communales.

Le développement économique :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone Nord-ouest permet à la commune de poursuivre son développement urbain et de maintenir une activité économique artisanale attachée au bâtiment.

Séquence ERC : La mise en œuvre du projet permet le maintien d'une activité économique locale (commerces, renouvellement des habitants et maintien de l'offre de services et d'équipements) ;



*

* *

B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Mise en compatibilité du PLU avec le projet

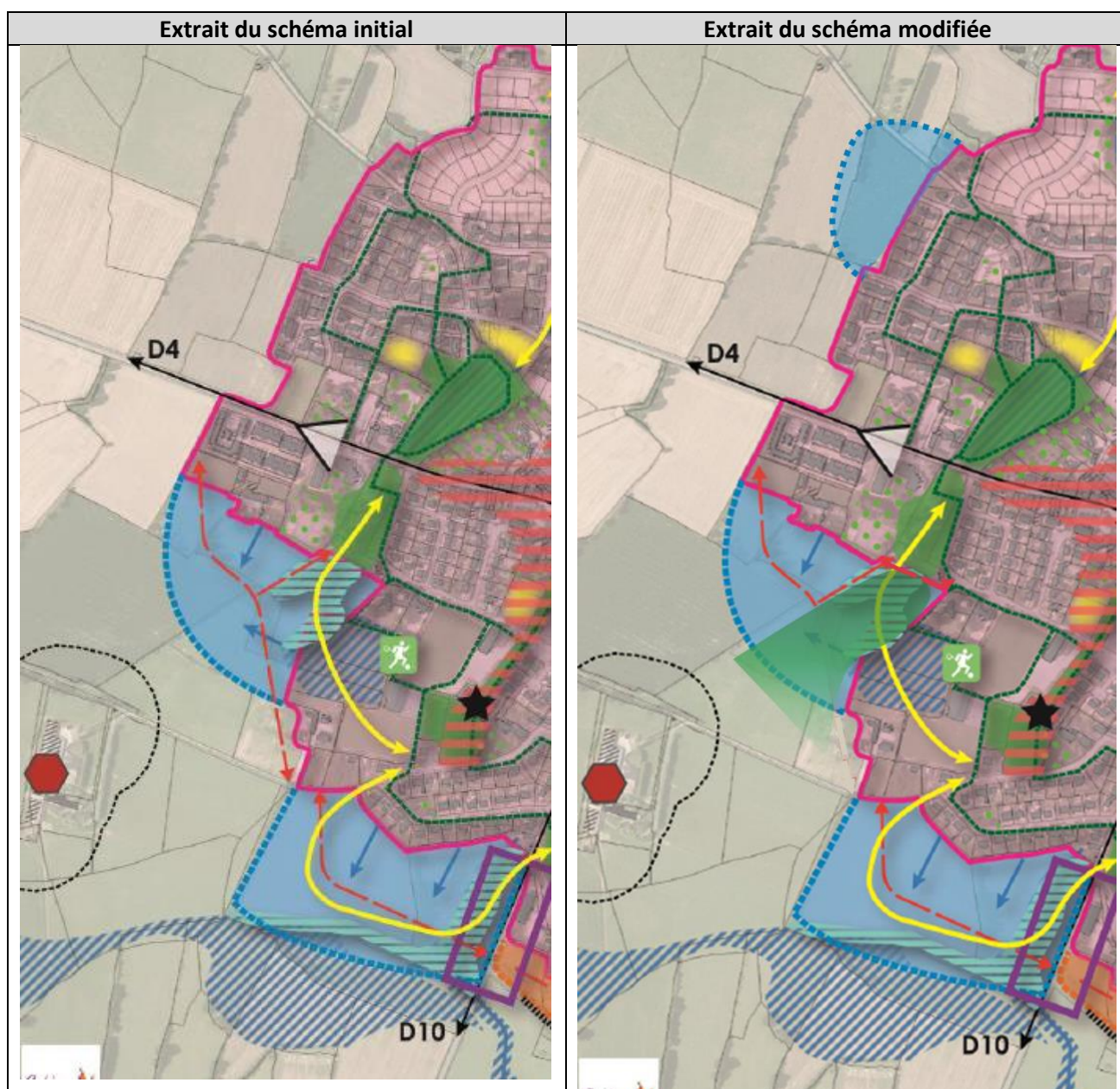
L'article L.153-54 du code de l'urbanisme, dont voici un extrait, prévoit « Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération **a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; »**

Voici donc, après la présentation du contexte, du site et du projet, à l'origine de la présente procédure de Déclaration de projet, la formulation de la mise en compatibilité du PLU de Quelaines-Saint-Gault.

1- Adaptations apportées au PADD :

Un schéma d'illustration doit être adapté pour assurer la cohérence des pièces constitutives du PLU :



Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

I - Assurer le développement de Quelaines-Saint-Gault en tant que pôle complémentaire de la Communauté

- Développer les équipements nécessaires au développement démographique choisi par la commune : accueil d'une maison médicale et potentielle extension de l'équipement sportif existant
- Maintenir le tissu d'activités au sein du bourg
- Développer l'offre foncière sur la zone d'activités de la Chesnaie
- Achever l'aménagement de la zone d'activités de la Grange
- Conserver une zone tampon entre les zones d'activités et les secteurs d'habitat et exploitations agricoles

II- Poursuivre un développement urbain cohérent, en équilibre avec l'environnement agricole et naturel communal

- Centrer le développement urbain sur le bourg de Quelaines
- Prioriser le renouvellement urbain au sein du tissu existant
- Développer des extensions urbaines en épaississement du bourg
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture et ne pas gêner le développement de l'activité agricole
- Conserver la forme d'un bourg bien constitué

Travailler sur la qualité des nouvelles opérations d'habitat

- Desserte interne et bouclage viaire des nouveaux quartiers
- Maillage doux au sein des quartiers et vers le centre-bourg
- Espaces publics et de promenade à partir des éléments paysagers et naturels existants
- Garantir la continuité du maillage viaire
- Compléter le maillage doux du bourg et relier les sites de loisirs et équipements existants
- Aménagement d'une aire de covoiturage en direction de Laval à envisager

III- Préserver les paysages et le cadre de vie d'une commune rurale

- Préserver les trames naturelles et paysagères en milieu urbain (parcs et jardins, espaces verts et de loisirs, zones humides et cours d'eau...)
- Poursuivre la valorisation du paysage de centre-bourg et protéger le patrimoine bâti
- Maintenir les points de vue sur l'église depuis la D4
- Améliorer les entrées de bourg dans le cadre d'extensions

Justifications

Le schéma figurant au PADD et présentant les orientations spatiales du projet faisant figurer les zones ouvertes à l'urbanisation et le développement du réseau de voirie, ce schéma est adapté. La rédaction du PADD ne fait, quant à elle, l'objet d'aucune adaptation.

2- Adaptations des orientations d'aménagement et de programmation :

2.1- Adaptation du tableau de programmation

| Tableau de programmation initial | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| N°OAP | Destination | Superficie (ha) de la zone à bâtir | Densité (logt/ha) | Nombre de logements au minimum |
| Extensions urbaines | | | | |
| OAP n°1 Sud du Mottay | Mixte : habitat et équipement | 3,8 | 14 | 53 |
| OAP n°2 Secteur Route de Peuton | Habitat | 5,4 | 14 | 76 |
| Total extensions urbaines à vocation habitat | | 9,2 | 14 | 129 |
| OAP n°3 Extension de la zone d'activités de la Chesnaie | Développement économique | 3,2 | | |
| OAP n°4 Extension de la zone d'activités de la Grange | Développement économique | 2,2 | | |
| Total extensions urbaine à vocation économique | | 5,4 | | |
| Densification et Renouvellement urbain | | | | |
| OAP n°5 : Extension de la zone d'activités de la Grange | Développement économique | 0,6 | | |
| OAP n°6 Secteur Boulevard du Stade - Ecole | Habitat | 0,4 | 30 | 12 |
| OAP n°7 Secteur Rue de Laval - Ancien garage | Habitat | 0,6 | 10 | 6 |
| OAP n°8 Rue de Marmillon | Habitat | 0,2 | 5 | 1 |
| OAP n°9 La Gourderie | Habitat | 0,3 | 10 | 3 |
| OAP n°10 Maison médicale | Mixte | 0,5 | 0 | |
| OAP n°11 Rue du Petit Saint Nazaire | Habitat | 0,3 | 13 | 4 |
| Total densification à vocation habitat | | 2,3 | 11 | 26 |
| Total logements | | | | 155 |

Tableau de programmation modifié

| n° OAP | Destination | Superficie (ha) de la zone à bâtir | Densité (logt/ha) | Nombre de logement au minimum |
|---|------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Extensions urbaines | | | | |
| OAP n°1 Nord Marmillon | Habitat | 1,59 | 15 | 23 |
| OAP n°2 Sud du Mottais | Mixte: Habitat et équipement | 1,9 | 15 | 30 |
| OAP n°3 Secteur Route de Peuton | Habitat | 5,4 | 14 | 76 |
| TOTAL extension à vocation d'habitat | | 8,89 | 14,5 | 129 |
| OAP n°4 Extension de la ZA de la Chesnaie | Développement économique | 3,2 | | |
| OAP n°5 Extension de la ZA de la Grange | Développement économique | 2,2 | | |
| TOTAL extension à vocation économique | | 5,4 | | |
| Densification et renouvellement urbain | | | | |
| OAP n°6 Zone d'activités de la Grange | Développement économique | 0,6 | | |
| OAP n°7 Boulevard du Stade - Ecole | Habitat | 0,4 | 30 | 12 |
| OAP n°8 Rue de Laval - Ancien garage | Habitat | 0,6 | 10 | 6 |
| OAP n°9 Rue Marmillon | Habitat | 0,2 | 5 | 1 |
| OAP n°10 La Gourderie | Habitat | 0,3 | 10 | 3 |
| OAP n°11 Maison médicale | Mixte | 0,5 | 0 | |
| OAP n°12 Rue du Petit Saint Nazaire | Habitat | 0,3 | 13 | 4 |
| TOTAL densification à vocation d'habitat | | 2,9 | 11 | 26 |
| Total logements | | | | 155 |

Justification

Le tableau a fait l'objet des adaptations suivantes :

- La réorganisation de la planification de la mobilisation des zones, où la zone ouverte à l'urbanisation est identifiée en OAP n°1 ;
- L'adaptation des surfaces de l'OAP de Le Mottais, devenue OAP n°2 ;
- La renumérotation de l'ensemble des OAP.


Il est aisé de constater, par ce tableau que la présente procédure ne donne pas plus de droit à construire et ne porte pas atteinte à l'équilibre général du projet de PADD du PLU de Quelaines Saint Gault, validé en 2019.

2.2- Adaptation des OAP

Schéma OAP 1 initiale

OAP n°1 : Secteur Sud Mottais

Principes d'aménagement

-  : Périmètre de l'OAP
-  : lot dédié à une vocation mixte (habitat et équipements)
-  : Voies existantes
-  : Principe d'accès à créer (positionnement indicatif)
-  : Principe de voies à créer (tracé indicatif)
-  : Principe d'un raccordement ultérieur à une potentielle future extension (positionnement indicatif)
-  : Principe de placotils à aménager sous forme d'espaces de rencontre (positionnement indicatif)
-  : Cheminement doux existants
-  : Principe de cheminements doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (tracé indicatif)
-  : Principe d'aménagement d'un espace public valorisant la zone humide identifiée (loi sur l'eau)
-  : Principe de haies à préserver - Des coupures au sein des linéaires de haies identifiées pourront être réalisées dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif nécessitant (aménagement de voie, de jardins par exemple)
-  : Principe de transition paysagère à créer

Enjeux et objectifs

- Accueillir de nouveaux logements au sein d'une opération d'ensemble en extension urbaine
- Prévoir une réserve pour une potentielle extension de l'équipement sportif sur ce secteur à proximité des aménagements existants à l'Est
- Dans le cas du franchissement de la zone humide veiller à préserver sa fonctionnalité écologique (éviter la multiplication des points de franchissement, garantir l'écoulement des eaux...)
- Assurer des liaisons vers les équipements sportifs à l'Est et vers les espaces de loisirs et l'étang au Nord
- Créer un espace public valorisant la potentielle zone humide et mutualisant les usages (exemples : espace de promenade, gestion des eaux pluviales, aire de pic-nic, terrain de foot...)
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants et en créant des transitions paysagères
- Respecter les OAP thématiques A1, A4, C3, D1, D2, D3

Programme : 51 logements avec une densité moyenne de 14 logements / ha

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit : zones 1AUh et NL du PLU



Schéma OAP 2 modifiée

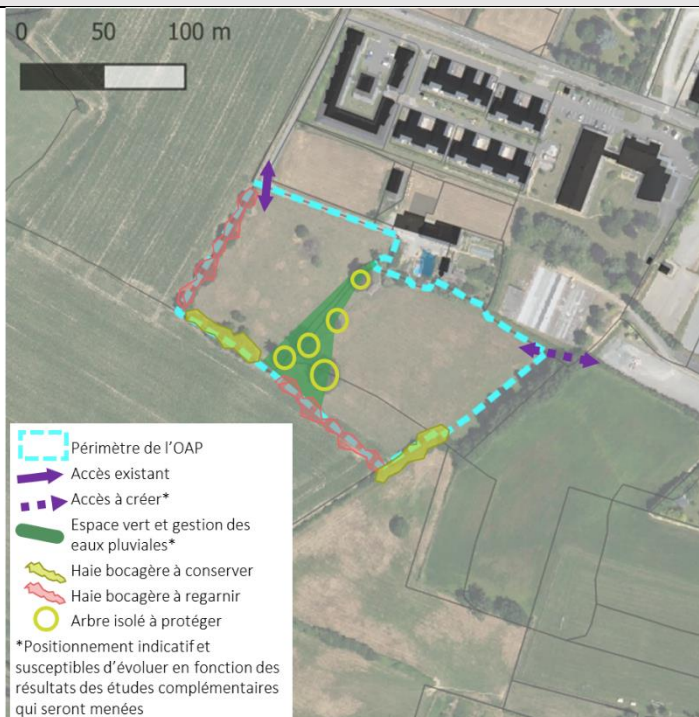
Enjeux et objectifs :








- Accueillir de nouveaux logements au sein d'une opération d'ensemble en extension urbaine.
 - Lors du franchissement de la zone humide, veiller à préserver sa fonctionnalité écologique (éviter la multiplication des points de franchissement, garantir l'écoulement des eaux...)
 - Assurer la liaison vers les équipement sportifs à l'Est et vers le boulevard du Stade,
 - Prévoir une gestion des eaux pluviales intégrées et préserver voire regarnir les haies bocagères identifiées au schéma.
 - Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants ;
- Respecter les OAP thématiques A1, A4, D1, D2 et D3.

Programme : 30 logements minimum.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement : 1AUh et NL



-  : Périmètre de l'OAP
-  : Accès existant
-  : Accès à créer*
-  : Espace vert et gestion des eaux pluviales*
-  : Haie bocagère à conserver
-  : Haie bocagère à regarnir
-  : Arbre isolé à protéger

*Positionnement indicatif et susceptibles d'évoluer en fonction des résultats des études complémentaires qui seront menées

Justifications

La zone constructible 1AUh de Mottais étant en partie supprimée au profit de la création de la zone constructible située au Nord-ouest, le schéma de l'OAP est adapté en conséquence. La commune souhaite conserver une connexion avec le Boulevard du Stade car l'accès du Nord-ouest de la zone débouche sur la Route départementale n°4. Pour éviter toute mise en danger des biens et des personnes en entrée

d'agglomération sur la RD4, la commune souhaite privilégier un raccordement de la zone Boulevard du Stade.

2.3- Ajout d'une OAP

Il est ajouté une orientation d'aménagement sectorielle traitant de la zone, ouverte à l'urbanisation, de Marmillon, située en épaisseur Nord-ouest de l'agglomération,

Schéma OAP n°1 - Ajoutée

Enjeux et objectifs :

- Accueillir de nouveaux logements au sein d'une opération d'ensemble en extension urbaine.
- Prévoir une gestion des eaux pluviales intégrées et préserver voire regarnir les haies bocagères identifiées au schéma.
- Assurer les connexions au réseau de voirie et de liaisons douces existant : rue des Chênes, rue François Goussin et Route d'Astillé,
- Limiter l'emprise de la voirie ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants ;
- Respecter les OAP thématiques A1, A4, D1, D2 et D3.

Programme : 24 logements minimum.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement : 1AUh



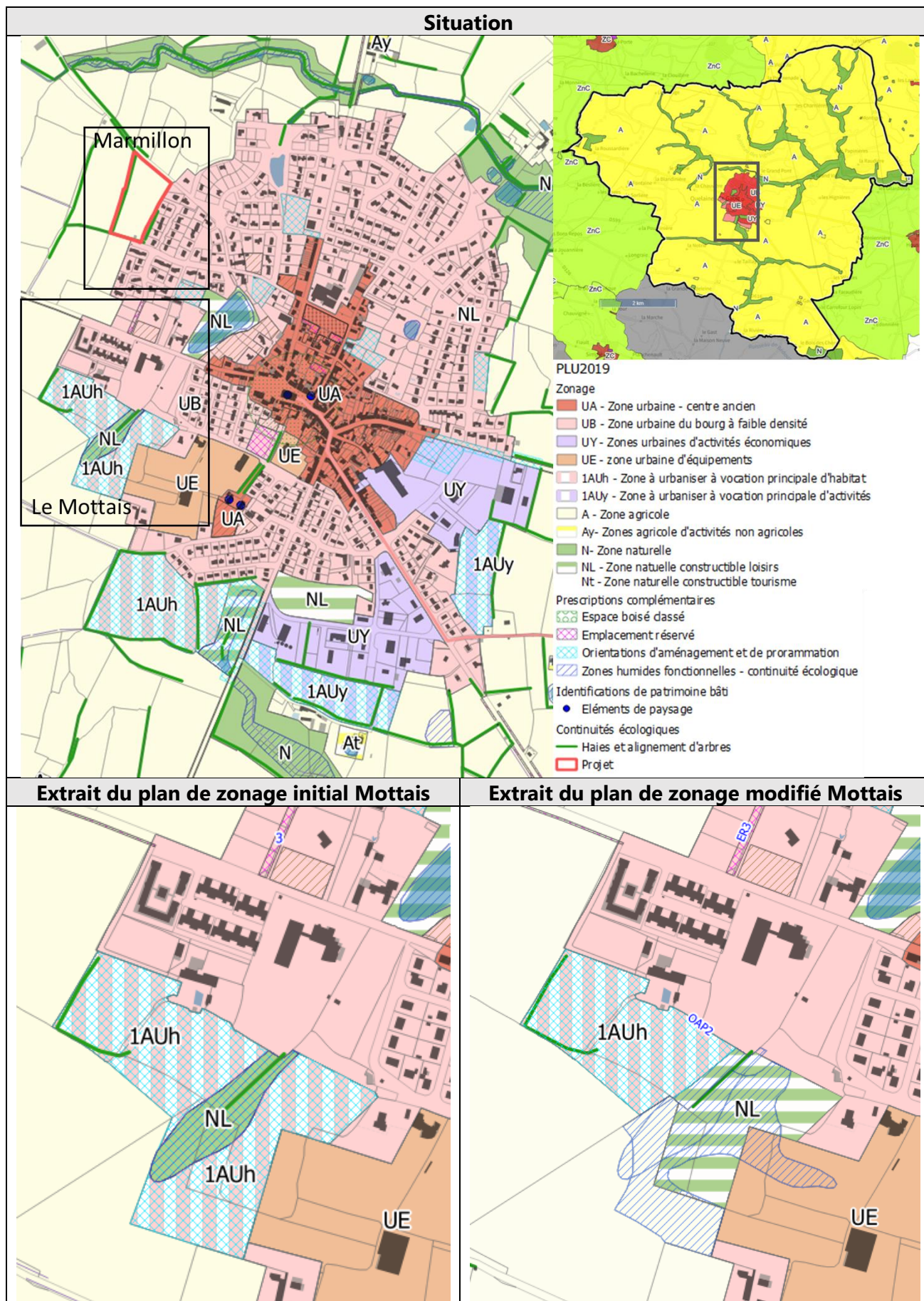
- Périimètre de l'OAP
 - ↔ Accès existant
 - Liaison piétonne existante
 - Gestion des eaux pluviales*
 - Haie bocagère à conserver
 - Haie bocagère à regarnir
 - Arbre isolé à protéger
- *Positionnement indicatif et susceptibles d'évoluer en fonction des résultats des études complémentaires qui seront menées

Justifications

Le secteur ouvert à l'urbanisation a fait l'objet d'une orientation d'aménagement sectorielle comme toutes les zones ouvertes à l'urbanisation. Ce schéma intègre les objectifs généraux en matière de qualité environnementale et paysagère. Il est donc fait référence aux orientations d'aménagement thématiques relatives à :

- la préservation des haies bocagères,
- à l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation et à leur orientation favorisant la création de logements économes en énergie
- à la bonne gestion des eaux pluviales,
- et à la bonne intégration des installations solaires.

3- Modification plan de zonage :



Justification des adaptations apportées

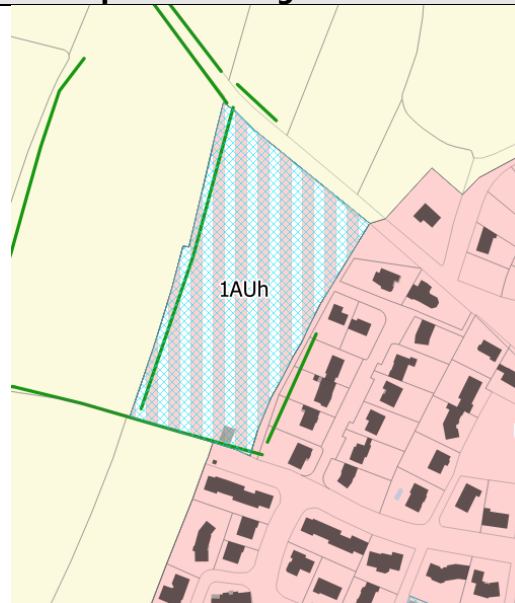
Comme précisé page 20 de la présente notice, les études complémentaires menées pour le projet d'aménagement de la zone 1AUh ont révélé la présence d'un large zone humide sur presque tout le secteur Est. La commune a choisi, pour assurer la préservation de ce patrimoine naturel et en compensation de la surface ouverte à l'urbanisation en limite Nord-ouest, de reclasser la secteur :

- En zone naturel de loisirs – NL, d'une surface de 1,59ha,
- En zone agricole afin de ne pas couper l'unité foncière existante actuellement exploitée, correspondant à 0,94 ha,
- En zone Urbaine d'équipements UB, en limite nord pour une bande de sept mètres de large, de manière à permettre la création d'une voie d'accès à la zone 1AUh, correspondant à une surface de 697 m².
- D'identifier la zone humide en précisant que cette identification n'a pas été validée par la CLE.

Extrait du plan de zonage initial Marmillon



Extrait du plan de zonage modifié Marmillon



Justification des adaptations apportées

L'objet de la procédure étant d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, il est délimité une zone 1AUh sur la parcelle K120. La trame bocagère identifiée au PLU initial à préserver est maintenue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

4- Mise à jour du tableau des superficies :

| Zones | Caractère | PLU approuvé en 2019 (en ha) | PLU adapté en 2023 (en ha) | Différences |
|-----------|--|------------------------------|----------------------------|--------------|
| UA | Zone urbaine d'habitat ancien | 13,9 | 13,9 | 0 |
| UB | Zone urbaine pavillonnaire | 67,3 | 67,37 | 0,07 |
| UY | Zone urbaine d'activités économiques | 13,6 | 13,6 | 0 |
| UE | Zone urbaine d'équipements | 5,1 | 5,1 | 0 |
| U | Total zones urbaines | 99,9 | 99,97 | 0,07 |
| 1AUh | AU à court terme à vocation d'habitat | 9,2 | 8,88 | -0,32 |
| 1AUy | AU à court terme à vocation économique | 5,44 | 5,44 | 0 |
| AU | Total zones à urbaniser | 14,64 | 14,32 | -0,32 |
| A | Zone agricole | 3774,53 | 3773,88 | -0,65 |
| Ay | Zone agricole d'activités | 4,87 | 4,87 | 0 |
| At | Zone agricole de tourisme | 0,7 | 0,7 | 0 |
| Atc | Zone agricole de tourisme, constructible | 0,2 | 0,2 | 0 |
| Ah | Zone agricole habitat | 0,6 | 0,6 | 0 |
| A | Total zones agricoles | 3780,9 | 3780,25 | -0,65 |
| N | Zone naturelle | 357,4 | 357,4 | 0 |
| NI | Zone naturelle de loisirs | 6,3 | 7,2 | 0,9 |
| Nt | Zone naturelle de tourisme | 0,2 | 0,2 | 0 |
| N | Total zones naturelles | 363,9 | 364,8 | 0,9 |

En termes de superficies, la présente procédure ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PLU de Quelaines-Saint-gault et aux zones agricoles et naturelles qui « gagnent » 3000 m².

D- EXTRAIT DU PADD MODIFIE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

I - Assurer le développement de Quelaines-Saint-Gault en tant que pôle complémentaire de la Communauté

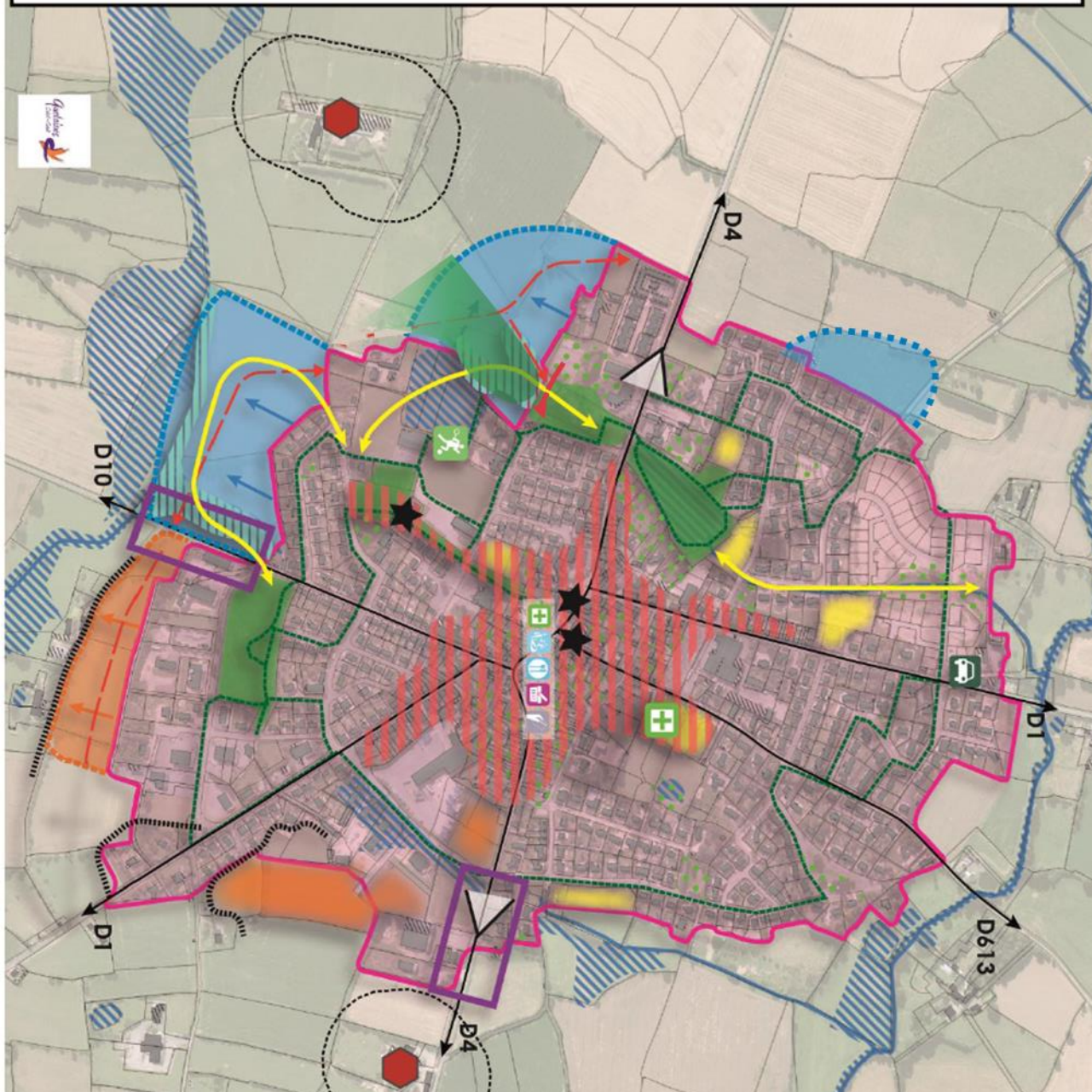
- Developper les équipements nécessaires au développement démographique choisi par la commune : accueil d'une maison médicale et potentielle extension de l'équipement sportif existant
- Maintenir le tissu d'activités au sein du bourg
- Developper l'offre fondée sur la zone d'activités de la Chesnaie
- Achever l'aménagement de la zone d'activités de la Grange
- Conserver une zone tampon entre les zones d'activités et les secteurs d'habitat et exploitations agricoles

II - Poursuivre un développement urbain cohérent, en équilibre avec l'environnement agricole et naturel communal

- Centrer le développement urbain sur le bourg de Quelaines
- Prioriser le renouvellement urbain au sein du tissu existant
- Developper des extensions urbaines en épaississement du bourg
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture et ne pas gêner le développement de l'activité agricole
- Conserver la forme d'un bourg bien constitué
- Travailler sur la qualité des nouvelles opérations d'habitat
- Desserte interne et bouclage vial de nouveaux quartiers
- Maillage doux au sein des quartiers et vers le centre-bourg
- Espaces publics et de promenade à partir des éléments paysagers et naturels existants
- Garantir la continuité du maillage vial
- Compléter le maillage doux du bourg et relier les sites de loisirs et équipements existants
- Aménagement d'une aire de covoiturage en direction de Laval à envisager

III - Préserver les paysages et le cadre de vie d'une commune rurale

- Préserver les trames naturelles et paysagères en milieu urbain (parcs et jardins, espaces verts et de loisirs, zones humides et cours d'eau.)
- Poursuivre la valorisation du paysage de centre-bourg et protéger le patrimoine bâti
- Maintenir les points de vue sur l'église depuis la D4
- Améliorer les entrées de bourg dans le cadre d'extensions



F- LES OAP MODIFIEES

2. Tableau de programmation et principes de phasage

MIXITE SOCIALE ET DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Orientations du SCOT :

PADD 2018-2030

Prescriptions :

Densité de 14 logements/ha

Production de 155 logements neufs d'ici 2030 dont 129 en extension urbaine (pour une densité de 14 logements/ha) et 26 en renouvellement urbain

Enveloppe foncière maximale pour l'habitat à 10 ans : 8 ha

Programmation de 9,2 ha d'urbanisation en extension

| n° OAP | Destination | Superficie (ha) de la zone à bâtir | Densité (logt/ha) | Nombre de logement au minimum |
|---|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Extensions urbaines | | | | |
| OAP n°1 Nord Marmillon | Habitat | 1,59 | 15 | 23 |
| OAP n°2 Sud du Mottais | Mixte: Habitat et équipement | 1,9 | 15 | 30 |
| OAP n°3 Secteur Route de Peuton | Habitat | 5,4 | 14 | 76 |
| TOTAL extension à vocation d'habitat | | 8,89 | 14,5 | 129 |
| OAP n°4 Extension de la ZA de la Chesnaie | Développement économique | 3,2 | | |
| OAP n°5 Extension de la ZA de la Grange | Développement économique | 2,2 | | |
| TOTAL extension à vocation économique | | 5,4 | | |
| Densification et renouvellement urbain | | | | |
| OAP n°6 Zone d'activités de la Grange | Développement économique | 0,6 | | |
| OAP n°7 Boulevard du Stade - Ecole | Habitat | 0,4 | 30 | 12 |
| OAP n°8 Rue de Laval - Ancien garage | Habitat | 0,6 | 10 | 6 |
| OAP n°9 Rue Marmillon | Habitat | 0,2 | 5 | 1 |
| OAP n°10 La Gourderie | Habitat | 0,3 | 10 | 3 |
| OAP n°11 Maison médicale | Mixte | 0,5 | 0 | |
| OAP n°12 Rue du Petit Saint Nazaire | Habitat | 0,3 | 13 | 4 |
| TOTAL densification à vocation d'habitat | | 2,9 | 11 | 26 |
| Total logements | | | | 155 |

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n°1 : Secteur Nord Marmillon

Enjeux et objectifs :

- Accueillir de nouveaux logements au sein d'une opération d'ensemble en extension urbaine.
- Prévoir une gestion des eaux pluviales intégrées et préserver voire regarnir les haies bocagères identifiées au schéma.
- Assurer les connexions au réseau de voirie et de liaisons douces existant :
rue des Chênes, rue François Goussin et Route d'Astillé,
- Limiter l'emprise de la voirie ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants ;
- Respecter les OAP thématiques A1, A4, D1, D2 et D3.

Programme : 24 logements minimum.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement : 1AUh



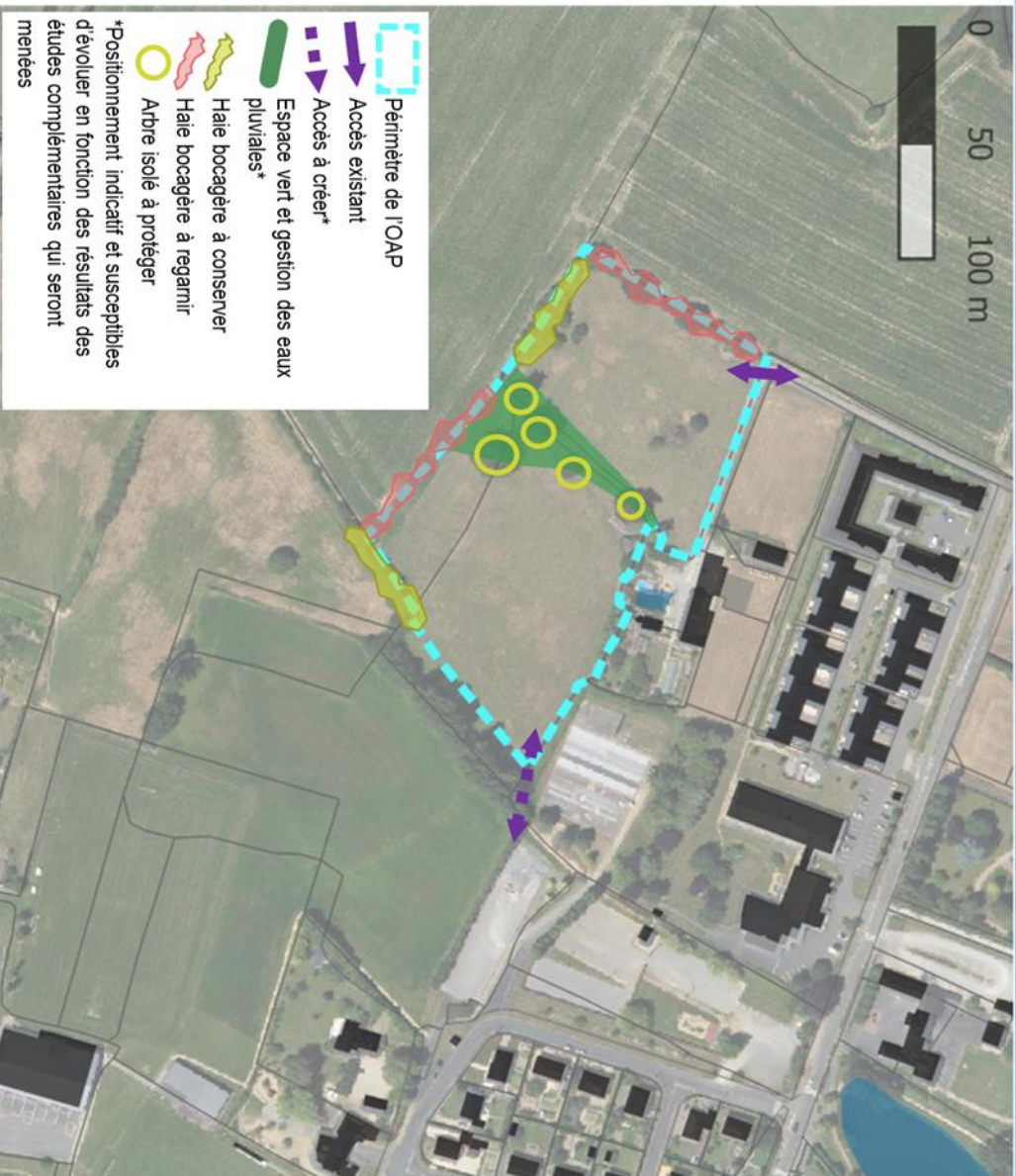
- Périmètre de l'OAP
 - Accès existant
 - Liaison piétonne existante
 - Gestion des eaux pluviales*
 - Haie bocagère à conserver
 - Haie bocagère à regarnir
 - Arbre isolé à protéger
- *Positionnement indicatif et susceptibles d'évoluer en fonction des résultats des études complémentaires qui seront menées

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n°2 : Secteur Sud Mottais

Enjeux et objectifs :

- Accueillir de nouveaux logements au sein d'une opération d'ensemble en extension urbaine.
 - Lors du franchissement de la zone humide, veiller à préserver sa fonctionnalité écologique (éviter la multiplication des points de franchissement, garantir l'écoulement des eaux...)
 - Assurer la liaison vers les équipement sportifs à l'Est et vers le boulevard du Stade,
 - Prévoir une gestion des eaux pluviales intégrées et préserver voire regarnir les haies bocagères identifiées au schéma.
 - Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants ;
- Respecter les OAP thématiques A1, A4, D1, D2 et D3.
- Programme :** 30 logements minimum.
- Echéancier :** zone constructible immédiatement
- Référence au règlement :** 1AUh et N1



F- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE



G- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

- Procès-verbal de la tenue de l'examen conjoint
- Décision de la MRAe
- Décision de la CDPENAF



**Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU
Commune de Quelaines-Saint-Gault**

COMPTE RENDU DE RÉUNION N° 3

Le 9 mai 2023, à 14h, à la mairie

| Intervenants | Coordonnées | Prés. | Diff. |
|---|---|-------|-------|
| MAITRE D'OUVRAGE | | | |
| Commune de Quelaines-Saint-Gault 4 Rue de la Mairie, 53360 Quelaines-Saint-Gault | Téléphone : 02 43 98 82 08 mairie.quelaines@wanadoo.fr | X | X |
| MAITRE D'ŒUVRE | | | |
| Cabinet URBA 20, Rue des Feuteriers – 35300 FOUGERES Mme Delphine HARDY (urbaniste OPQU) | Téléphone : 09 83 95 47 67 06 63 14 95 06 delphine@urba.pro | X | X |
| AUTRES PARTICIPANTS | | | |
| Monsieur le Maire, M. Moreau, D. Hardy | | X | X |
| REDACTEUR : DV | | | |

Objet : Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA)

| |
|------------------------------------|
| Présentation / Observations |
|------------------------------------|

Déclaration de projet :

Questions et remarques des PPA :

Monsieur le Maire confirme à Monsieur Brunet (Département) que la zone à urbaniser où a été identifiée la zone humide est une propriété communale.

Monsieur Dufrot (DDT) propose de développer les justifications de la notice sur l'aspect du recours à la procédure pour assurer la préservation de la zone humide. Il a identifié une erreur de situation du périmètre du projet sur une illustration. La correction sera apportée.

Monsieur le Maire précise à Madame Parrot (Chambre d'agriculture) que les ombrières visant la production d'énergie seront implantées en zone urbaine, sur le site du boulodrome. Madame Parrot rappelle que la Chambre d'agriculture n'est favorable à l'agrivoltaïsme que pour l'autoconsommation et qu'à la condition que cette production n'ait pas d'impacte sur les terres agricoles. Elle souhaite que la notice soit complétée de la distance séparant la zone à urbaniser du siège d'exploitation le plus proche.

Madame Tortey (CCPC – Assainissement) confirme à Monsieur Dufrot qu'il est nécessaire de procéder à une mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Quelaines. Un débat a lieu sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle et Madame Tortey insiste sur l'objectif de l'Etat et de l'Agence de L'eau d'éviter le « tout tuyau ».

Les adaptations à apporter au projet présenté

- **Au PADD** : pas de remarque
- **Au plan de zonage** : pas de remarque
- **Aux orientations d'aménagement et de programmation** : pas de remarque

Démarches administratives :

Consultation de la CDPENAF et saisine de la MRAe pour une demande d'étude au cas par cas.

Déroulé de la procédure :

| Etapes de la mission | Échéance |
|---|--------------------------|
| Consultation de la MRAe et passage en CDPENAF | Juin à septembre 2023 |
| Enquête publique unique (déclaration de projet et mise à jour du zonage d'assainissement) | Septembre 2023 |
| Approbation des procédures | Novembre – décembre 2023 |



Commune de : *Quelaines - St - Gault.*

Maître d'ouvrage : *Mairie*

Réunion du : *9/05/2023*

Objet : *DP emportant mise en compatibilité du PLU*

FEUILLE D'EMARGEMENT

| Prénom NOM | Organisme / Société Fonction | Adresse Mail Téléphone | Signature |
|------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------|
| <i>ERIC DUFLOS</i> | <i>DTI</i> | <i>Mail : eric.duflos@mayenne-jan.fr Tel : 06 60 54 96 51</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>PARROT Lise</i> | <i>Chambre d'agriculture</i> | <i>Mail : lise.parrrot@chambre-agriculteurs.fr Tel : 06-35-31-32-27</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>BRUNET Christophe</i> | <i>Conseil Départemental</i> | <i>Mail : christophe.brune@ledepartement50.fr Tel :</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>POTIER Nicolas</i> | <i>CCPC Pôle Eco et Dpt Ten</i> | <i>Mail : n.potier@paysdeuance.fr Tel :</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>TORTEY Maudouline</i> | <i>CCPC Pôle Eau x Ass.</i> | <i>Mail : m.tortey@paysdeuance.fr Tel : 06 07 16 16 53</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>LEFEVRE Laurent</i> | <i>Mairie</i> | <i>Mail : Tel :</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>BOREAU Patrice</i> | <i>DG S</i> | <i>Mail : Tel :</i> | <i>[Signature]</i> |
| <i>Delphine HAROY</i> | <i>Cabinet URBA</i> | <i>Mail : Tel : Tel :</i> | <i>[Signature]</i> |
| | | <i>Mail : Tel :</i> | |
| | | <i>Mail : Tel :</i> | |

La non-réception d'observation(s) écrite(s) au sujet du présent compte rendu dans un délai de huit jours calendaires, sera considérée comme acceptation pleine et entière par tous ses destinataires.



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Avis conforme
sur le projet de déclaration de projet n°1
emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de QUELAINES-SAINT-GAULT (53)

n° : PDL-2023-7027

Avis conforme**rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de Quelaines-Saint-Gault approuvé le 14/11/2019 ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité le PLU de Quelaines-Saint-Gault, présentée par le maire de la commune, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 15 mai 2023 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 26/05/2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 6 juillet 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Quelaines-Saint-Gault :

- l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Quelaines-Saint-Gault, approuvé en novembre 2019, est liée au projet ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation, une zone située en terres agricoles en continuité ouest de l'agglomération, et d'adapter la zone à urbaniser située sur un secteur en limite sud-ouest de la commune.
- la collectivité a fait le choix de réorienter son développement urbain sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière et d'assurer le maintien de l'équilibre de son développement en reclassant les zones humides, comprises en zones à urbaniser, en espace naturel ;
- le règlement écrit sera adapté afin d'identifier en zone 1AUh (zone à urbaniser) la parcelle concernée par les développements futurs et de réduire les possibilités d'urbanisation sur le secteur identifié au sud-ouest de la commune, actuellement en zones 1AUh et NL ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront mises en cohérence avec les modifications apportées au développement urbain ;

Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bois de Gaudrée et carrières de la Fosse-bois de la Terrerie » est située à 5 km, la ZNIEFF de type 2 « Vallée

de Vicoin » est située à 6,5 km et le site Natura 2000 « les basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et pairies de la Baumette », est localisé à environ 20 km de la commune. Le dossier indique, que les modifications apportées n'auront pas d'incidences sur ces sites, ni sur leur préservation ;

- La commune de Quelaines-Saint-Gault est située au sein la communauté de communes du Pays de Craon. Elle est dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Craon, approuvé le 22/06/2015, et possède une population de 2121 habitants (INSEE 2019) avec un taux de croissance entre 2013 et 2019 de 0,2 %;
- la zone de 1,6ha, prévue pour une ouverture à l'urbanisation, est actuellement identifiée en zone agricole dans le règlement graphique du PLU. Le dossier indique que ce secteur a été choisi car la commune en a la maîtrise foncière et parce que cette parcelle ne serait plus cultivée depuis plus de 10 ans. Au vu des photos disponibles dans le dossier cette affirmation mériterait d'être confirmée d'autant plus, il est également affirmé que le terrain était cultivé jusqu'en 2018 et fait actuellement l'objet d'un contrat de location précaire.

Dans le dossier, il est indiqué que cette parcelle avait été retirée des zones constructibles lors de l'élaboration du PLU en 2019 afin de respecter les objectifs de modération de consommation d'espaces exprimés par le SCoT ;

- l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle en partie ouest de la commune fait l'objet d'une nouvelle OAP qui préconise, entre autres, la création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales et la création de haies bocagères le long de la route d'Astillé au nord de la parcelle ainsi que le renforcement de la haie bocagère au sud du terrain. L'arbre et les haies présents sur le site seront conservés ;
- la commune prévoit cette ouverture à l'urbanisation, en extension sur des terres agricoles, sans fournir une analyse des différentes alternatives d'emplacements possibles pour construire le nombre de logements, qui était prévu dans la zone 1AUh actuelle, au sud-ouest de la commune.

La collectivité indique que cette ouverture à l'urbanisation sera compensée par un changement de zonage (de zone à urbaniser « 1AUh » en zone naturelle « NL » ou agricole « A »), sur une surface équivalente sur la partie est de la zone 1AUh actuelle sans se réinterroger sur les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, naturels et forestier fixé par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui a pour objectif national l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle des dix années précédentes ;

- le nouveau zonage indique qu'une partie de la zone humide jusqu'à présent protégée par une zone NL se situera en zone agricole sans que les incidences de ce changement de zonage sur la zone humide ne soient évaluées. Un plan, joint en annexe du dossier, identifie de nouvelles zones humides sur ce secteur mais ces dernières ne sont pas reportées dans le règlement graphique du PLU. Cet ajout paraît indispensable afin de conserver la mémoire de la présence de ces zones humides sur la commune ;
- la notice de présentation indique que la modification n'ouvre pas plus de droit à construire et estime que l'accueil des nouveaux habitants ne devrait pas avoir d'incidence sur les capacités de la station d'épuration ;

Rend l'avis qui suit :

Le projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Quelaines-Saint-Gault, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir le maire de la commune de Quelaines-Saint-Gault.

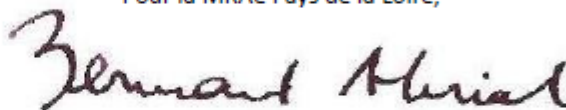
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Quelaines-Saint-Gault rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 17 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard Abrial



« **Mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Quelaines (53)**

Information d'absence d'avis suite à la saisine par la commune de Quelaines (Mayenne), la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 1er mars 2024.

Publiée le 4 mars 2024 / PDL-2023-7482

2024APDL5 »